

All'interno

- Riclassamento, provvedimento Agenzia territorio
- Contratti agevolati, fuori dalla cosiddetta *minimum tax*
- Nuovo art. 56, lo schema del Tribunale di Udine
- Accertamento contratti e presunzione di locazione
- La comunicazione alla P.S. non va più fatta
- Legge sul fumo e condominio
- Decreto per i tributi compravendite e locazioni
- Certificazione di qualità per due importanti complessi edilizi
- Convegno Gesticond sul condominio
- Meno tasse. Sì, ma solo per pochi
- Importanti novità per il Contratto portieri
- All'asta un immobile a Fontana di Trevi

L'AGENZIA DELLE ENTRATE CONFERMA L'INTERPRETAZIONE DELLA CONFEDILIZIA: NESSUNA *MINIMUM TAX* SUGLI AFFITTI

L'Agenzia delle entrate ha fornito la propria interpretazione sulle disposizioni della legge finanziaria 2005 in tema di accertamenti tributari sui contratti di locazione. Si tratta delle disposizioni che hanno stabilito – sia ai fini dell'imposta di registro sia ai fini delle imposte sui redditi – che gli uffici finanziari non possono procedere all'accertamento di tali imposte se il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco (ridotto del 15%, nel caso delle imposte sui redditi) è pari o superiore al 10% del valore catastale dell'immobile. Disposizioni da più parti erroneamente definite come introduttive di una *minimum tax* sugli affitti.

Rispondendo ai quesiti sulle novità fiscali del 2005 posti nel corso del "Forum fiscale 2005" organizzato dal quotidiano *Italia Oggi*, i rappresentanti dell'Agenzia hanno chiarito – con riferimento alle imposte dirette, ma con interpretazione estensibile all'analogo disposto sull'imposta di registro – che "il dispositivo della norma ha a oggetto la preclusione dell'azione istruttoria e accertatrice degli uffici" nelle ipotesi sopra riassunte, "ma non introduce presunzioni in ordine all'ammontare del reddito derivante dagli immobili concessi in locazione". Dalla norma – aggiunge l'Agenzia – "non deriva, quindi, un effetto di adeguamento automatico del reddito per le ipotesi in cui il parametro non sia rispettato, tantomeno attraverso la procedura di cui all'art. 36-bis del d.p.r. n. 600 del 1973, che attiene alla liquidazione dell'imposta, e non all'accertamento". Nell'ipotesi in cui il contribuente dichiara un canone inferiore all'importo determinato secondo i parametri previsti dalla Finanziaria – conclude l'Amministrazione finanziaria – "potranno essere esperiti gli ordinari poteri di accertamento e istruttori".

Con l'interpretazione sopra riportata, l'Agenzia delle entrate ha confermato pienamente la lettura delle nuove norme subito fornita dalla Confedilizia (in contrapposizione alle molte interpretazioni, anche sulla stampa specializzata, che parlavano di *minimum tax*) ed immediatamente comunicata alle Associazioni territoriali, oltre che pubblicata su *Confedilizia notizie* di gennaio. Come confermato dall'Amministrazione finanziaria, dunque, nulla cambia quanto alla disciplina sostanziale delle imposte dovute sulle locazioni: sia l'imposta di registro sia le imposte sui redditi continuano a dover essere determinate sul canone stabilito in contratto, senza alcun obbligo di adeguarsi ai nuovi parametri catastali. E oggi, come prima della Finanziaria, i contribuenti continuano ad essere soggetti – a discrezione dell'Amministrazione finanziaria – ad azioni di accertamento. L'unica novità è che dal 2005 tale attività è preclusa in caso di canoni corrispondenti ai suddetti parametri. Ma in caso di accertamento – che non sarà un atto automatico in presenza di canoni inferiori, come pure da qualche parte sostenuto – al Fisco spetterà (ora, dopo la Finanziaria, così come prima di essa) di fornire le prove della sua eventuale pretesa, indicando gli elementi che consentono di stabilire che il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco è inferiore a quello realmente percepito.

Il Presidente alla festa di don Pierino

Invitato dal ministro Gasparri, il Presidente confederale – accompagnato dal Segretario generale – ha personalmente partecipato, alla Comunità di Amelia (Terni), alla festa per gli 80 anni di mons. Pietro Gelmini (meglio conosciuto come “don Pierino”) alla quale ha preso parte – con diversi ministri – anche il Presidente del Consiglio. A Roma, il Presidente ha presieduto – insieme ai Responsabili dei Coordinamenti legali (avv. Scalettaris) e tributario (dott. dal Verme) – una riunione congiunta dei Coordinamenti in questione; ha poi incontrato – in separati colloqui – gli onn. Conte e Rossi, interessati a provvedimenti riguardanti la proprietà immobiliare. Unitamente al Segretario generale e al Presidente della Confedilizia Lazio arch. Pietrolucci, Sforza Fogliani ha anche incontrato – al Ministero dell’ambiente – il Direttore generale dott. Corrado Clini. Il Presidente ha pure partecipato, a Palazzo de Carolis (Capitalia) in Roma, alla presentazione del volume “L’Italia allo Specchio 2000-2004” di Vicor Ciuffa.

Il Segretario generale è stato ospite del programma televisivo “Miaeconomia”, in onda su Sky Tg 24.

L’Assistente del Presidente dott. Alessandra Egidi ha rappresentato l’organizzazione nell’audizione della Confedilizia alla Commissione Lavoro del Senato, in sede di indagine conoscitiva sulla condizione dei lavoratori anziani nel nostro Paese.

IMPORTANTE

Contratti agevolati, fuori dalla c.d. *minimum tax*

Ai contratti agevolati (noti come 3+2) di cui alla legge di riforma delle locazioni abitative, non si applica la normativa – individuata, erroneamente, come *minimum tax* – prevista dalla Finanziaria 2005 (cfr. Cn gen. '05), sui contenuti (reali) della quale si rimanda agli articoli sul presente numero di *Confedilizia notizie* nonché sul precedente numero di gennaio.

Tale connotazione dei contratti agevolati si aggiunge a quella consistente nelle agevolazioni fiscali previste dalla legge n. 431/98 che - si ricorda - sono date dalla deducibilità ai fini Irpef e Irpeg del 40,5% del canone di locazione, dall’applicazione dell’imposta di registro sul canone ridotto del 30% e dalla facoltà, per i Comuni, di stabilire aliquote Ici ridotte, fino all’azzeramento dell’imposta.

Prima di stipulare un contratto di locazione, ed assumere una decisione al proposito, informarsi presso le Confedilizie locali sulle agevolazioni e sulla tassazione Ici, in particolare, applicabili nel caso concreto.

Nuovo art. 56, su Internet lo schema del provvedimento del Tribunale di Udine

Dal sito Internet della Confedilizia (www.confedilizia.it) è scaricabile lo schema di provvedimento *ex art. 56 legge n. 392/78* utilizzato dal Tribunale di Udine.

Come noto, la formulazione del citato art. 56 scaturita dalla novella del c.d. decreto-legge sfratti prevede – come già ampiamente, e da tempo, illustrato su queste colonne – che avverso la data di esecuzione stabilita in un provvedimento di rilascio per immobili sia ad uso abitativo che ad uso diverso, e qualunque forma esso abbia, il locatore e il conduttore possano, in qualsiasi momento e limitatamente alla data in questione, proporre opposizione al Tribunale in composizione collegiale.

Il modello di provvedimento adottato dal Tribunale di Udine tiene conto dell’obbligo di motivare adeguatamente il provvedimento in questione con riferimento a: condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore; ragioni per le quali è disposto il rilascio; tempo trascorso dalla disdetta.

Sul sito Confedilizia le novità della Finanziaria sulla casa

Tutte le novità di interesse di condòmini e proprietari di casa, amministratori di condominio e agenti immobiliari contenute nella legge finanziaria 2005 sono illustrate sul sito Internet della proprietà immobiliare (www.confedilizia.it).

Nel sito sono spiegate, fra l’altro, le disposizioni in materia di accertamenti sui contratti di locazione, pagamento della tassa sui rifiuti, nuovi obblighi per gli agenti immobiliari, procedure catastali telematiche, possibilità di riclassamento degli immobili, Ici su impianti e macchinari.

Riclassamento, provvedimento Agenzia territorio

È in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* la Determinazione del Direttore dell’Agenzia del territorio concernente il riclassamento (che può riguardare categorie e classi) delle unità immobiliari. La lettura del provvedimento – il cui testo può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla Confedilizia centrale – fa giustizia di molte inesattezze (ed anche di interessanti commenti terroristici) comparsi sulla stampa, pure “specializzata”.

In proposito, il Presidente confederale non aveva comunque mancato di far sentire la nostra voce, sottolineando – in particolare – che il provvedimento è stato sottoposto al preliminare esame dei Comuni (cioè degli enti tassatori) e non della Confedilizia (che rappresenta chi deve pagare).

Per i casi in cui avrà applicazione il riclassamento (che – come evidenziato su Cn – dovrà comunque essere notificato ai singoli, con possibilità di ricorso alla Commissione tributaria) è da evidenziarsi – ha dichiarato il Presidente confederale all’*Ansa* – che, poichè l’Ici colpisce il valore (e non il reddito), “i proprietari interessati pagheranno di più, anche in caso di redditi in diminuzione, come avviene in molteplici realtà”. “È l’effetto perverso – ha continuato il Presidente nella sua dichiarazione – del mantenimento in vigore di estimi a valore anzichè reddituali, come invece sempre previsto dai Catasti anche preunitari, e da che mondo è mondo (cioè, da quando esiste lo strumento catastale)”. Ma tant’è. “I Comuni – ha detto ancora il Presidente – invece di denunciare questa perversa anomalia, soffiando sul fuoco dell’anormalità e dell’iniquità, solo perchè gli interessa far soldi, e basta”.

Assicurazione gas, sentenza Tar è in atto sospesa

La sentenza del Tar Lombardia che ha dichiarato l’illegittimità della polizza obbligatoria gas (cfr. Cn gennaio) è in atto sospesa.

Non mancheremo di dare tempestive notizie al suo proposito, non appena se ne avranno.

Com’è noto, la Confedilizia è insorta contro il trasferimento a carico degli utenti dell’intero costo della polizza assicurativa, prima sostenuto dall’azienda erogatrice.

Paolo Ciocca alle Politiche fiscali

Il Consiglio dei ministri ha conferito al dott. Paolo Ciocca l’incarico di Capo del Dipartimento politiche fiscali del Ministero dell’economia e delle finanze.

Congratulazioni dalla nostra Organizzazione.

Ance, Riccardo Giustino nuovo vicepresidente

Il Comitato di Presidenza dell’Ance ha nominato Riccardo Giustino vicepresidente dell’Associazione nazionale costruttori edili, con delega ai rapporti interni.

Napoletano, 55 anni, Giustino è amministratore delegato del Gruppo Giustino Costruzioni SpA.

Congratulazioni dalla Confedilizia.

Confartigianato, Fumagalli Segretario generale

La Giunta esecutiva della Confartigianato ha nominato Cesare Fumagalli Segretario generale della Confederazione.

Rallegramenti da parte della Confedilizia.

CCNL portieri, firmati due Accordi territoriali

Nel corso del 2004, le Associazioni territoriali della Confedilizia di Milano e di Torino, in attuazione dell’articolo 4 del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, hanno firmato Accordi territoriali riguardanti specifiche materie di interesse locale.

I datori di lavoro interessati possono chiedere le relative informazioni presso le Associazioni territoriali in questione.

Ricerca, in Italia e fuori

«In Italia quello che non funziona è l’intero sistema della ricerca. Intendiamoci: è anche un problema di finanziamenti, ma aumentare le risorse e mantenere il sistema così com’è non farebbe che peggiorare le cose».

Che cosa c’è che non va nelle nostre Università?

«Il guaio principale è che raramente si fa carriera per questioni di merito. A contare di più sono le amicizie, gli appoggi politici, le conoscenze e l’appartenenza a qualche famiglia o gruppo. In America, invece, si va avanti perché si è bravi».

(prof. Antonio Iavarone, ricercatore italiano ora alla Columbia University di New York, ove è pervenuto ad un’importantissima scoperta sul cancro – intervista a *Il Messaggero*, 24.12.04).

CONSORZI DI BONIFICA

Attivi: per tassare di più?

“Da carrozzoni a soggetti attivi”: così riassume *Il Giornale di Calabria*, del 19.1.'05, “gli obiettivi dei Consorzi di bonifica” calabresi. Sarà. Carrozzi, li sono di sicuro. Quanto a trasformarsi in “soggetti attivi”, non vorremmo che l’attività o l’attivismo auspicato dai Consorzi per il proprio futuro si esercitasse soprattutto, o esclusivamente, nell’estendere la propria base imponibile ai danni dei proprietari specie urbani, in nome dei (supposti) benefici elargiti.

TARSU

Gli alberghi come le abitazioni

Le strutture alberghiere e gli immobili ad uso abitativo si equivalgono ai fini del calcolo della tassa sullo smaltimento dei rifiuti urbani (Tarsu).

Lo ha stabilito la quinta sezione della Commissione tributaria di Palermo (con riferimento all’articolo 66 del Dlgs 507/93), secondo la quale è da ritenersi il legittimo l’inserimento di alberghi e locali ad uso abitativo in categorie tariffarie diverse.

IN GAZZETTA

Finanziaria e costi chilometrici

Il Supplemento ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 7 dell’11.1.'05 (n. 4/05) contiene la ripubblicazione del testo della legge 30 dicembre 2004, n. 311, recante: “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005), corredato delle relative note”.

Il S.O. alla Gazzetta n. 301 del 24.12.'04 (n. 186/04) pubblica - a cura dell’Agenzia delle entrate - le “Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall’Aci - articolo 3, comma 1, del decreto legislativo 2 settembre 1997, n. 314”.

Dall’Agenzia delle entrate indicazioni sulle nuove norme in materia di accertamento sui contratti di locazione

Rispondendo ai quesiti posti nel corso di “Telefisco 2005”, manifestazione organizzata dal quotidiano *Il Sole 24ore*, l’Agenzia delle entrate ha fornito alcune indicazioni sulle modalità di applicazione delle disposizioni della Finanziaria 2005 in materia di accertamenti sui contratti di locazione.

La prima indicazione riguarda le modalità di calcolo del 10% del valore catastale dell’immobile. Come già riferito (si veda - oltre al presente numero di *Confedilizia notizie* - il precedente numero di gennaio), in base alle regole stabilite dalla Finanziaria, gli uffici finanziari non possono procedere all’accertamento dell’imposta di registro e delle imposte sui redditi se il canone indicato in contratto e dichiarato al Fisco (ridotto del 15%, nel caso delle imposte sui redditi) è pari o superiore al 10% del valore catastale dell’immobile. Ebbene, sostiene l’Agenzia, ai moltiplicatori di cui all’art. 52 del Testo unico dell’imposta di registro - da utilizzarsi per la determinazione del valore catastale dell’immobile - deve essere applicato sia l’aumento previsto, dalla Finanziaria 2004, “ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali”, sia quello previsto (nella misura complessiva del 20%), dalla manovra dell’estate 2004 (d.l. n. 168/04, convertito dalla l. n. 191/04), “per i beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale”. In sostanza - a titolo esemplificativo - per le abitazioni, la rendita catastale rivalutata del 5% deve essere moltiplicata per 120.

Il secondo chiarimento riguarda le modalità di calcolo di cui sopra in caso di contratto di durata inferiore all’anno. Dopo aver precisato che l’ammontare del canone di locazione determinato su base catastale si riferisce ad una annualità, l’Agenzia rileva che in caso di contratto di durata inferiore all’anno, per “individuare il limite all’attività di accertamento ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale”. In sostanza - continua l’Agenzia - nel caso di un contratto di tre mesi, il valore ottenuto su base annua dovrà essere moltiplicato per 3/12.

IL PUNTO SU...

Quando scatta la presunzione di locazione

La Finanziaria 2005 (cfr. *Cn* genn. '05) contiene la seguente disposizione: “In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l’esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d’imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell’immobile”.

La norma - come emerge dal suo contenuto letterale - sancisce una presunzione relativa di esistenza di un contratto di locazione per i 4 periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è stato accertato un rapporto di locazione di cui è stata omessa la registrazione (se dovuta, all’evidenza, come però omette di chiarire la norma; e quindi non - ad esempio - in caso di locazione soggetta ad Iva).

Il presupposto, insomma, è che un contratto di locazione vi sia, che non sia registrato e che l’Amministrazione finanziaria ne accerti l’esistenza. Tanto appurato per l’anno in corso (e solo su questo presupposto), per legge si presume che tale contratto sia esistito per i quattro anni che precedono quello in cui ne è stata accertata l’esistenza, a meno che non venga provato documentalmente che in uno o più di tali anni l’immobile non era locato (perché - ad esempio - utilizzato direttamente dal proprietario).

La norma non trova pertanto applicazione nei casi in cui non venga accertata l’esistenza di un rapporto di locazione, come - ad esempio - qualora un immobile sia concesso in comodato (anche con contratto verbale).

Niente più comunicazione alla P.S. se il contratto viene registrato (a meno che non si tratti di un extracomunitario)

Come riferito sullo scorso numero di *Confedilizia notizie*, la Finanziaria 2005 ha sancito che la presentazione per la registrazione degli atti di cessione del fabbricato “tiene luogo” della comunicazione all’autorità locale di Pubblica Sicurezza (prevista dall’art. 12 del d.l. 21.3.'78, n. 59, convertito dalla l. n. 191/78), cui è obbligato chiunque ceda la proprietà o il godimento o a qualsiasi altro titolo consenta, per un periodo di tempo superiore ad un mese, l’uso esclusivo di un fabbricato.

In sostanza, se un contratto di locazione viene registrato (così come se viene registrato un contratto di comodato, o in caso di registrazione di una compravendita) non è più necessario procedere all’effettuazione della comunicazione in questione. Si è così venuti incontro ad una richiesta più volte avanzata dalla Confedilizia, che ne ha preso atto con grande favore.

Deve precisarsi però che la Finanziaria fa espresso riferimento alla norma di cui al citato art. 12 (la cosiddetta denuncia antiterrorismo). Ne consegue che resta invece vigente, anche in caso di registrazione del contratto, l’obbligo - per chiunque, a qualsiasi titolo, dia alloggio ovvero ospiti un cittadino non appartenente all’Unione europea (un extracomunitario, come comunemente si dice) o apolide, anche se parente o affine, o lo assuma per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero ceda allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti in Italia - di darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all’autorità locale di Pubblica Sicurezza. Questa disposizione, infatti, è contenuta nell’art. 7 del d.lgs. n. 286/98 (il Testo unico sull’immigrazione), non citato dalla nuova disposizione della Finanziaria.

Nel Modello 730 le nuove agevolazioni del decreto sfratti

Le agevolazioni fiscali previste dal cosiddetto decreto-legge sfratti fanno il loro ingresso nelle dichiarazioni dei redditi. In attesa di Unico 2005, le novità legislative sono state recepite nel Modello 730/2005, pubblicato nella sua versione definitiva sul sito Internet dell’Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it).

In particolare, le istruzioni vedono un’integrazione delle indicazioni da inserire nel Quadro B della dichiarazione (quello riservato ai redditi dei fabbricati) e l’Appendice contiene un nuovo paragrafo - intitolato “Locazione a soggetti in condizioni di disagio abitativo” - che illustra le diverse misure di deduzione Irpef (fino, come noto, ad un massimo del 70%, sul canone ridotto del 15%) previste per le varie tipologie contrattuali.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Varata la nuova tabella minimi retributivi colf: busta paga più pesante a partire da gennaio 2005

È stata firmata dalla Commissione nazionale per l'aggiornamento retributivo - nella quale la Fidaldo è rappresentata da Adolfo Gardenghi e Teresa Benvenuto, dell'Assindatcolf nazionale - la nuova tabella dei minimi retributivi contrattuali da applicare ai lavoratori domestici nonché dei nuovi valori convenzionali di vitto e alloggio (sotto, la tabella stessa).

In virtù di quanto previsto dal Contratto collettivo nazionale di lavoro sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico, detti valori maggiorati decorrono dall'1.1.'05 e quindi, esemplificando, la retribuzione base mensile di un domestico convivente di 2° categoria passa da 548,381 euro a 555,839 euro mentre il totale delle indennità di vitto ed alloggio diviene 4,387 euro (contro i precedenti 4,313 euro).

MINIMI RETRIBUTIVI FISSATI DALLA COMMISSIONE NAZIONALE - DECORRENZA 1° GENNAIO 2005 (ART. 34 DEL CONTRATTO COLLETTIVO NAZIONALE DI LAVORO DOMESTICO DELL'8.3.2001) VALORI IN EURO									
CATEGORIA	TABELLA A		TABELLA B	TABELLA C	TABELLA D	TABELLA E			TOTALE INDENNITÀ VITTO E ALLOGGIO
	CONVIVENTI		NON CONVIVENTI	ASSISTENZA NOTTURNA	PRESENZA NOTTURNA CATEGORIA UNICA	INDENNITÀ'			
	a tempo pieno	lavoratori studenti 25 ore settimanali	paga oraria	fascia oraria: 20 - 8	fascia oraria: 21 - 8	pranzo e/o colazione	cena	alloggio	
1 ^A super	766,686	440,859	5,786	881,666					
1 ^A	683,629	408,885	5,296	798,608	511,108	1,531	1,531	1,325	4,387
2 ^A	555,839	351,396	4,391	638,876					
3 ^A	428,100	287,501	3,203						

Aggiornati i nuovi valori per i contributi Inps 2005

L'Inps ha aggiornato gli importi dei contributi orari relativi al 2005 da corrispondere all'Istituto per i collaboratori domestici (colf, badanti ecc.).

La Fidaldo segnala che i nuovi importi - riportati nella tabella sottostante - sono in vigore dall'1.1.'05 e che tutti i datori di lavoro interessati devono quindi provvedere al pagamento dei prossimi contributi trimestrali (scadenza: 10.4.'05) avvalendosi dei valori aggiornati.

I nuovi valori servono anche per effettuare i versamenti dovuti in caso di cessazione del rapporto di lavoro domestico; in questa particolare fattispecie, infatti, i contributi debbono essere versati non oltre il decimo giorno dal licenziamento o dalle dimissioni del dipendente.

Tabella contributi INPS 2005

Retribuzione oraria effettiva	Contributo orario con CUAF	Contributo orario senza CUAF
Rapporti di lavoro di durata inferiore alle 24 ore settimanali:		
- Retribuzione oraria effettiva da euro 0 a euro 6,59	1,27 (0,28)	1,14 (0,28)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 6,59 fino a euro 8,04	1,43 (0,31)	1,29 (0,31)
- Retribuzione oraria effettiva oltre euro 8,04	1,74 (0,38)	1,57 (0,38)
Rapporto di lavoro oltre le 24 ore settimanali:	0,92 (0,20)	0,83 (0,20)



FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Provvigione e nuove parti contraenti

Poiché il diritto alla provvigione da parte del mediatore consegue non alla conclusione del negozio giuridico, ma dell'affare, inteso come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, anche se articolata in una concatenazione di più atti strumentali, purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti, la condizione perché sorga il diritto alla provvigione è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione conclusiva, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale e sempre che la conclusione dell'affare sia collegabile al contatto determinato dal mediatore tra le parti originarie che sono tenute al pagamento della provvigione.

Cassazione civile, sez. III, 20 ottobre 2004, n. 20549



CONF Casalinghe
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assicurazione obbligatoria Inail: moltissime richieste di informazioni alla Sede nazionale

Durante il mese di gennaio, la Sede nazionale è stata raggiunta da numerosissime telefonate di persone che hanno chiesto informazioni sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici. Nel corso dei colloqui telefonici, la maggior parte degli interessati si è però lamentata della scarsa tutela che si ottiene tramite l'iscrizione all'assicurazione anzidetta.

Come già chiarito direttamente a coloro che hanno telefonato, la ConfCasalinghe - costituitasi dopo l'emanazione della legge istitutiva dell'assicurazione in questione - si è sin dall'inizio attivata per far sì che la legge in questione venga modificata, collaborando anche alla stesura di uno specifico progetto di legge.

ConfCasalinghe alla radio

Il Segretario nazionale della ConfCasalinghe, dott.ssa Luigia Macrì, è stata intervistata sul tema dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni domestici da molteplici radiogiornali locali, curati dall'agenzia di stampa Area, ed ha partecipato ad una trasmissione (Baobab) di Rai Radiouno, anch'essa dedicata al tema dell'assicurazione casalinghe.



ASSOCIAZIONE DEI BED & BREAKFAST E AFFITTACAMERE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Stabiliti i requisiti dei B&B in Emilia Romagna

È stata pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna la delibera di Giunta regionale 2.11.'04, n. 2149 con la quale, tra l'altro, si stabiliscono gli standard strutturali ed i requisiti di servizio per l'esercizio saltuario dell'attività di *Bed and Breakfast*.

Il provvedimento stabilisce anzitutto che la suddetta attività "è svolta nella abitazione di residenza e dimora (titolo del possesso attraverso la proprietà, il diritto d'uso, il diritto di usufrutto, il contratto di comodato o di locazione), in non più di 3 camere e 6 posti letto più eventuale letto aggiunto per minori di 12 anni per ogni camera, avvalendosi della normale conduzione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia".

La delibera pone poi varie regole concernenti: l'obbligo di residenza; la destinazione d'uso residenziale; i requisiti igienico-sanitari (caratteristiche minime della struttura, servizi garantiti e durata del soggiorno); il marchio di identificazione B&B; il periodo di disponibilità all'accoglienza; il raggiungimento dei tetti di accoglienza; l'organizzazione; l'informazione privata e istituzionale; i prezzi; le rilevazioni statistiche; la dichiarazione degli alloggiati ai sensi dell'art. 109 del Testo unico di pubblica sicurezza; i controlli e le sanzioni; la denuncia di inizio attività.



CORAM
Coordinamento
Registri Amministratori

I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Varato il Modello 770/2005 semplificato

È stata predisposta la versione definitiva del Modello 770/2005 semplificato, con il quale il condominio - nella sua qualità di sostituto di imposta - dovrà comunicare in via telematica, entro il 30.9.'05, i dati fiscali relativi alle ritenute operate nel 2004 nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti.

Il Modello - con le relative istruzioni - è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.it).

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

A proposito di addobbi e luminarie

L'apposizione, sulle facciate delle case, di addobbi e luminarie deve essere espressamente autorizzata dai proprietari. In particolare, per i palazzi di interesse storico-artistico deve essere verificato che l'apposizione in questione non si traduca in un uso degli stessi non compatibile con il loro carattere storico-artistico o tale da recare pregiudizio alla loro conservazione, sanzionato dal Codice dei beni culturali con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 775 a 38.734,50 euro.

E' quanto hanno fatto rilevare la Confedilizia e l'Adsi, in un momento di pratica diffusa in tutte le nostre città, da parte sia delle amministrazioni comunali sia dei gestori di esercizi commerciali.

Le due Organizzazioni hanno sottolineato che il preventivo permesso dei proprietari all'allestimento di addobbi e luminarie è essenziale anche allo scopo di consentire ai proprietari interessati di verificare il rispetto delle regole di sicurezza, che - soprattutto in caso di passaggio di cavi elettrici - risultano particolarmente importanti.

Nei casi dubbi - hanno consigliato Confedilizia e Adsi - è opportuno rivolgersi alla competente Soprintendenza e vietare comunque l'utilizzo delle facciate.


UIPI
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Una lobby per 10 milioni di proprietari Un nuovo servizio internazionale per tutti

"Siamo una lobby che rappresenta dieci milioni di proprietari immobiliari": lo ha dichiarato Stratos Paradias, Presidente dell'Uipi, in un'intervista ad un giornale spagnolo. Nella stessa intervista, Paradias sottolinea che l'Unione da lui presieduta è composta da organizzazioni di più di venti Paesi e che, attualmente, tutti i Paesi rappresentati sono europei (anche se fin dalla fondazione, che risale al 1923, la Uipi ha avuto come membri anche Paesi non europei).

Il presidente uscente dell'Uipi, Henny Van Herwijnen, ha dal canto suo evidenziato che, nel Comitato esecutivo di Barcellona, l'Uipi ha deciso di mettere in esecuzione un nuovo servizio, denominato Plan (Property Related Legal Advice Network). Tutti i membri di organizzazioni nazionali appartenenti all'Uipi hanno, dallo scorso 1 gennaio, la possibilità di ricevere consulenza informativa dalle organizzazioni aderenti negli altri Paesi, al pari degli associati di quel Paese.



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Nuove prestazioni: indennità di rilascio alloggio Necessaria la convivenza degli aventi diritto nell'alloggio da rilasciare

Ad un anno dalla introduzione del nuovo Regolamento del Fondo Malattia Portieri, si constata che non pochi sono stati i datori di lavoro proprietari di fabbricati che hanno usufruito della possibilità di vedersi rimborsata dalla Cassa l'indennità di rilascio alloggio da loro erogata ai sensi dell'art. 113 del CCNL.

Al proposito, si ricorda che una delle condizioni per ottenere il rimborso è che l'indennità stessa sia corrisposta a "persone conviventi da almeno 6 mesi" con il dipendente deceduto nell'alloggio oggetto del rilascio. Tale elemento deve risultare da un certificato di residenza che deve necessariamente essere trasmesso, unitamente agli altri documenti da allegarsi previsti dall'art. 15 del Regolamento, al modulo di richiesta MRR/83.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Flussi 2005: per il settore domestico stabilite importanti novità sulle quote e sulle procedure

Con il d.p.c.m. sui flussi 2005 del 17.12.'04 e con la Circolare n. 1/'05 del Ministero del lavoro sono state stabilite importanti novità per il settore domestico, nell'ambito delle autorizzazioni con le quali il Governo permette l'ingresso in Italia di extracomunitari per svolgere lavori stagionali e non, come lavoratori subordinati o autonomi.

Con l'anzidetto decreto si è autorizzato l'ingresso nel nostro Paese di 79.500 lavoratori extracomunitari, di cui 15.000 esclusivamente per motivi di lavoro domestico o di assistenza alla persona, ai quali si devono aggiungere 200 lavoratori di origine italiana residenti in Argentina, Uruguay e Venezuela, ed ulteriori 20.800 lavoratori subordinati non stagionali.

Con altro d.p.c.m. in pari data è stato altresì autorizzato l'ingresso di un pari numero (79.500) di cittadini neo-comunitari appartenenti ai dieci Paesi entrati il primo maggio scorso a far parte dell'Unione europea.

Dal giorno successivo alla pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* dei due decreti ministeriali in questione - e cioè dal 3.2.'05 - i datori di lavoro interessati ad assumere come collaboratore domestico un lavoratore ammesso ad entrare in Italia, possono presentare - con le modalità di cui *infra* - le richieste di autorizzazione all'assunzione dei lavoratori interessati dai decreti medesimi.

Tra le novità previste quest'anno ve ne sono soprattutto due di rilevante interesse: la prima, valida per tutti i settori; la seconda, esclusivamente per il comparto del lavoro domestico o di assistenza alla persona.

- 1) Le richieste di "autorizzazione al lavoro" devono essere presentate alle competenti sedi delle Direzioni provinciali del lavoro esclusivamente mediante raccomandata spedita da un ufficio postale dotato di affrancatrice che attesti, oltre alla data, anche l'ora dell'inoltro.
- 2) Il reddito del datore di lavoro necessario per effettuare la domanda viene sensibilmente ridotto: per assumere un lavoratore a tempo pieno, scende da un reddito lordo di 48.380,73 euro ad un reddito netto di 25.000,00 euro; per un lavoratore a tempo parziale, si passa da un reddito lordo di 42.183,25 euro ad un reddito netto di 19.500,00 euro.

I moduli necessari, la Circolare del Ministero, l'indicazione dell'esatta distribuzione delle quote di ingresso degli stranieri tra le Regioni e le Province autonome nonché ogni ulteriore informazione in merito, tutto questo può essere richiesto presso le sedi locali dell'Assindatcolf, i cui indirizzi sono reperibili consultando il sito www.assindatcolf.it oppure telefonando al numero verde 800.162.261.


FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Salvaguardare il contratto d'affitto in un rapporto di pari dignità

Dall'entrata in vigore della legge 203/82 "Norme sui contratti agrari" ad oggi, sono avvenuti alcuni "passaggi" che è opportuno ricordare in quanto, direttamente o indirettamente, hanno condizionato, sotto certi aspetti, il rapporto tra proprietari ed affittuari. L'ultimo, in ordine cronologico, di questi aspetti è la riforma della Politica Agricola Comune di cui al Regolamento CE n. 1782/2003.

Concepita inizialmente come revisione di medio termine, di fatto è stata formalizzata una vera e propria riforma, con l'introduzione di novità sostanziali. Una delle novità introdotte è stato il cosiddetto "disaccoppiamento", che interessa direttamente anche la proprietà cedente in affitto.

Salvaguardare il contratto d'affitto in un rapporto di pari dignità tra proprietari ed affittuari, partendo dall'essenziale difesa del diritto di proprietà, è stato l'obiettivo che ha contraddistinto l'azione, forte ed incisiva, della Federazione della Proprietà Fondiaria nell'ambito della definizione normativa della riforma della Politica Agricola Comune.

Un'azione a tutto campo realizzata a livello nazionale ed europeo anche con il supporto della ELO (European Landowners' Organization).

Il mensile della Federazione "*Nuova Proprietà Fondiaria*", in questi mesi, in modo sistematico ha riportato l'azione svolta dall'organizzazione.

Una "finestra aperta" rivolta agli associati ma anche a tutte le componenti, istituzioni e organizzazioni, che operano nel mondo rurale.

Impignorabilità del patrimonio trasferito ad un trust

Non è possibile pignorare presso il trustee di un trust i beni in esso conferiti dal disponente: questo è quanto emerge dalla sentenza emanata dalla terza Sezione civile del Tribunale di Brescia il 12.10.'04.

Il caso era il seguente. A seguito di una precedente convenzione intercorsa tra le parti, una signora rilasciava cambiale per il pagamento di una somma in denaro pari a circa 200 euro. Il pagamento non veniva effettuato entro i termini prestabiliti ed in ragione di ciò, la parte creditrice, una volta avuta notizia che un soggetto terzo deteneva denaro in nome e per conto della debitrice, decideva di agire in giudizio mediante pignoramento presso terzi ex art. 548 del codice di procedura civile.

In sede di udienza fissata per raccogliere la dichiarazione del terzo pignorato emergeva peraltro che quest'ultimo non deteneva affatto somme per conto altrui (la debitrice), ma che invece lo stesso era stato designato trustee di un trust costituito dalla debitrice per beneficiare un'associazione *onlus* con sede a Brescia ed operativa nel settore dell'ausilio alla traumatologia cronica.

Di conseguenza, il terzo pignorato proponeva opposizione giudiziale di terzo e l'autorità competente veniva quindi chiamata a dirimere le seguenti questioni giuridiche: quella propedeutica attinente la costituitività di un trust da parte di un cittadino italiano e quella conseguente relativa al fatto se il trustee designato è altresì legittimato ad opporre *erga omnes* (e, nello specifico, ai creditori del disponente) la segregazione dei beni conferiti nel trust.

Ad ambedue le questioni il Tribunale di Brescia ha, in linea con i principi di legge, nonché in conformità a quanto già precedentemente affermato da altre autorità giurisdizionali chiamate a pronunciarsi in merito, risposto in senso affermativo. Infatti, per quanto concerne la questione attinente la possibilità per un italiano di istituire validamente, in Italia, un trust interno retto da legge straniera con beneficiari italiani, va rilevato che il Tribunale lombardo ha confermato e ribadito le risultanze giuridiche espresse dalla maggior parte di quei giudici interni interpellati in passato sul punto. Ed in particolare si è richiamato ai decreti dei Tribunali di Milano e di Genova rispettivamente del 27.12.'96 e del 24.3.'97, nonché alla sentenza del

Tribunale di Bologna dell'ottobre 2003. A tal proposito, con specifico riferimento ai concetti espressi dai giudici bolognesi, il Tribunale di Brescia ha osservato come, posta la discrezionalità giudiziale risultante in materia dal dettato dell'articolo 13 della Convenzione dell'Aja dell'1.7.'85, la stessa discrezionalità dei giudici deve comunque intendersi limitata alla possibilità per questi ultimi di negare il riconoscimento solo ed esclusivamente a quei trusts che vengano istituiti in frode alla legge italiana od in ogni caso con l'intento di creare palesi situazioni di contrasto con l'ordinamento giuridico in cui l'istituto si trova ad operare. Solo, per l'appunto, in questi casi il trust può e deve essere disconosciuto; il riconoscimento non può né deve essere invece negato di principio (come al contrario asserito da dottrina e giurisprudenza minoritaria) cosicché, constatato che nel singolo caso concreto esso è pienamente legittimo, deve esserne altresì riconosciuta l'operatività sul territorio. E considerata che nella fattispecie il trust era stato istituito in ausilio ad un'associazione *onlus* per beneficiarne la relativa

attività, ne risultava evidente la relativa non contrarietà ai principi di ordine pubblico dell'ordinamento italiano.

Premesso ciò, il Tribunale, passando ad esaminare la seconda questione di merito, ha rilevato che se il trust è stato validamente costituito in ossequio ai principi della Convenzione dell'Aja (e del già menzionato diritto interno), *ex lege* ne deriva la segregazione avverso tutti i soggetti terzi dei beni in esso conferiti. Ovvero, in altri termini, dei creditori del trustee, degli eredi legittimari nonché coniugi del medesimo, ed infine, con richiamo al caso di specie (nei limiti dell'azione revocatoria ordinaria e fallimentare - ndr) dei creditori del disponente del trust.

Per effetto di ciò, essendo contestato in giudizio l'intento della debitrice/disponente del trust, il Tribunale ha concluso che i beni in esso conferiti (1.000 euro ed un *personal computer*) dovevano ritenersi non appartenenti né al settlor né al trustee designato e quindi impignorabili dalla creditrice agente in giudizio.

Avv. Andrea Moja
Presidente Assotrusts

LA LENTE SULLA CASA

CORRADO SFORZA FOGLIANI*

LEGGE SUL FUMO E CONDOMINIO

U tente, chi è costui? Amministratori condominiali e proprietari di casa in genere sono stati, nelle ore di vigilia dell'entrata in vigore della nuova legge sul fumo, alle prese con questo vocabolo. Hanno sfogliato dizionari di termini giuridici, enciclopedie giuridiche e vocabolari della lingua italiana, ma una risposta di tutta sicurezza non c'è. La Confedilizia aveva chiesto un motivato chiarimento in merito, mesi fa, al ministero della Salute, ma non l'ha ottenuto. Solo affermazioni apodittiche (sul sito).

Il problema nasce dal fatto che il divieto di fumare è previsto nei locali privati che siano «aperti ad utenti o al pubblico». Ma chi sono, appunto, gli utenti? Inutile sfogliare libri e pandette. I dizionari dei termini giuridici (Favata, Palmieri, Menghi, per dirne alcuni) non registrano neppure il termine. L'enciclopedia giuridica della Treccani, altrettanto. Il più autorevole vocabolario della lingua italiana, il Battaglia, indica dal canto suo nell'utente «chi usufruisce di un bene o di un servizio erogato da un ente pubblico o privato». Gli utenti sarebbero, insomma, coloro che usufruiscono di un contratto di somministrazione: gli utenti del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica e così via. Nello stesso senso depongono i dizionari dei sinonimi e dei contrari, che come termine contrario a quello di «utente» indicano (il Giocardi-Marovelli, per tutti) quello di «fornitore, gestore».

Il condominio non «eroga» nessun bene o servizio, e la Confedilizia ritiene per questo che il divieto di fumo non si applichi nei condomini, neppure negli spazi comuni. Ma il problema, resta. E torna a chiedere un'interpretazione autentica del discorso termine della legge e - prima ancora - un argomento chiarimento (per quel che può valere, e vincolare, sotto il profilo interpretativo) del ministero della Salute. Con la speranza, questa volta, di non bussare invano. Infatti, adottare una delibera condominiale in proposito, non è possibile. Servirebbe a niente (se non a gettare via soldi), e non sarebbe comunque obbligatorio osservarla: fumare nelle parti comuni non configura infatti un «uso» delle stesse in senso giuridico. Che possa quindi - a termini di legge - essere disciplinato in sede assembleare.

*presidente Confedilizia

da il *Giornale* 22.1.'05
(rubrica del Presidente confederale)

IMPORTANTE

Controllo date sfratti, articolo Cuffaro

Sulla legge di riforma dell'art. 56 della legge dell'equo canone (fortemente voluta dalla Confedilizia, e in virtù della quale è oggi possibile sottoporre al controllo del Tribunale collegiale la data di esecuzione del rilascio - del c.d. «sfratto» - fissata nel provvedimento del competente giudice) è da segnalare - oltre che tutto il materiale, argomentativo e documentario, presente sul sito Confedilizia - uno studio del prof. Vincenzo Cuffaro (un'autorità, in materia) pubblicato dalla nuova rivista *Il Corriere del Merito* (n. 21'05). Ecco i passi salienti dello studio in questione:

- «E' da ritenere che il rimedio in esame si configuri quale mezzo di gravame a cognizione limitata, giacché non permette di rimettere in discussione il merito del provvedimento di rilascio, ma soltanto di riesaminare il termine per la sua esecuzione»
- «Il rinvio è formulato all'art. 618 c.p.c. che disciplina le sole modalità del procedimento (fissazione con decreto dell'udienza di comparizione; possibilità di dare i provvedimenti opportuni in prima udienza, etc.)»
- «L'opposizione non è limitata a vizi formali»
- «Deve ragionevolmente escludersi che l'esperimento del rimedio procedimentale di cui al comma 3 della nuova disposizione, incontri i limiti di decadenza di cui all'art. 617 c.p.c.»
- «Appare conclusione assolutamente lineare e ragionevole che sia in facoltà di entrambe le parti proporre opposizione rispetto alla data di fissazione dell'esecuzione, anche se il provvedimento impugnato è anteriore alla entrata in vigore della nuova legge»
- «Deve ritenersi preclusa al giudice investito dell'opposizione ex art. 56, comma 3, della legge 392/78, la facoltà di sospendere il processo di esecuzione»
- «Rappresentando la data fissata per il rilascio dell'immobile il termine ultimo per la proposizione della speciale opposizione, è evidente che tale particolare opposizione esplica interamente i suoi effetti solo in una fase antecedente al compimento del primo atto esecutivo, rappresentato dal primo accesso dell'ufficiale giudiziario»
- L'idoneità (dell'ordinanza che fissa l'inizio dell'esecuzione) ad assumere l'autorità di cosa giudicata sembra oggi suffragata dal concorrere di due elementi: da un lato, l'attribuzione del potere di fissare l'inizio delle operazioni di rilascio al giudice della cognizione piuttosto che a quello della esecuzione; dall'altro, il fatto che il provvedimento sia sottoposto ad una vera e propria impugnazione»
- «Il giudice dell'esecuzione non può in alcun modo modificare la data di inizio dell'esecuzione, la cui determinazione è rimessa unicamente al giudice della cognizione, in prima o in seconda istanza».



COORDINAMENTO FONDI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Dove puntano i nuovi fondi immobiliari

"Dove puntano i nuovi fondi immobiliari": è il titolo dell'articolo che Leo Campagna ha pubblicato su *Il mondo* (n. 1-2/'05).

Viene riferito che, secondo una recente elaborazione a cura di Bnl fondi immobiliari sgr, il patrimonio di questi prodotti che investono solo nel real estate (e il cui numero di quote è chiuso) dovrebbe essersi attestato a fine 2004 vicino ai 12,5 miliardi di euro con un balzo del 142% rispetto a 12 mesi prima. Per l'osservatorio Nomisma il trend favorevole al mercato delle case sta influenzando positivamente gli investimenti indiretti nel mattone. E se anche il Tesoro punta in parte sui fondi immobiliari per ridurre il debito (sono previste dimissioni per 25 miliardi), le società di gestione specializzate non si fanno pregare. Sul finire del solo 2004 si sono accavallati tre collocamenti.


 ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI DA PROPRIETARI DI FABBRICATI
COSTITUITO DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Bandi per le borse di studio degli anni scolastici-accademici 2003-2004 / 2004-2005 Aumenta l'importo di ciascuna borsa di studio

L'Ebinprof - Ente Bilaterale Nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati costituito da Confedilizia, Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl, Uiltucs-UIL - ha deliberato di conferire oltre 600 borse di studio per l'anno scolastico-accademico 2003/2004 e altre 600 borse di studio per l'anno scolastico-accademico 2004/2005, ai figli di dipendenti da proprietari di fabbricati. I dipendenti devono essere in regola con i versamenti contributivi.

Possono partecipare al bando i figli a carico che abbiano frequentato e/o che frequentino con profitto i corsi di studio anzidetti.

Al fine di stimolare l'impegno degli studenti, il Comitato Esecutivo dell'Ebinprof ha deciso di indire assieme i bandi di concorso - sia quelli per il 2004 che quelli per il 2005 - cosicché fin dall'inizio dell'anno scolastico-accademico i partecipanti possano dedicarsi diligentemente a migliorare la propria media di voti.

È stato aumentato, inoltre, l'importo di ciascuna borsa di studio in considerazione del crescente successo che l'iniziativa ha riscosso nel corso degli anni e per incentivare i giovani studenti ad un proficuo impegno nei loro studi anche attraverso un ancor più concreto sostegno economico.

Per informazioni e/o chiarimenti ci si può rivolgere a:

Ebinprof, Corso Trieste 10, 00198 Roma - Tel. 06.44239166 - 06.44251393 - Fax 06.44252052 - E.Mail: ebinprof@libero.it

Annulate feste di Capodanno, Comuni siano sempre così virtuosi

Negli ultimi due giorni del 2004, diverse amministrazioni comunali (quali, per esempio, Pisa, Torino ecc.) hanno deciso di annullare i festeggiamenti organizzati nelle piazze per celebrare il Capodanno e di devolvere i relativi fondi - quanto meno, la parte degli stessi recuperabile - per aiutare le vittime della tragedia del Sudest asiatico. Molti altri Comuni (Bari, Bologna, Catania, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Trieste ecc.) hanno ridimensionato le feste con il medesimo fine, per esempio annullando i previsti spettacoli pirotecnici.

Stupisce che solo una tragedia immane sia riuscita a far risparmiare ai Comuni i soldi spesi per le tradizionali feste di Capodanno, peraltro già organizzate.

La Confedilizia si augura che nel 2005, indipendentemente dai tristi eventi richiamati, i Comuni decidano di spendere in modo più virtuoso i soldi dei contribuenti che giungono copiosi - tramite le tasse locali come l'Ici - nelle casse dei municipi italiani, mentre questi ultimi continuano a lamentarsi per la mancanza di risorse, annunciando tagli alla spesa sociale. I divertimenti - come sanno condòmini e proprietari di casa, che finanziano i Comuni per il 60-70 per cento - non li offre mai il sindaco, ma chi paga le tasse.

Decreto tributi compravendite e locazioni

È entrato in vigore il 31.1.'05 - in seguito alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 24 dello stesso giorno, con correzioni apportate con Avviso di rettifica pubblicato sulla Gazzetta in data 2.2, disponibile il giorno successivo - il decreto legge 31.1.'05, n. 7, che modifica gli importi di alcuni tributi che colpiscono le compravendite e le locazioni di immobili.

Di seguito si riportano le principali novità scaturite dal citato decreto legge, segnalandosi che lo stesso prevede anche un aumento degli importi di tributi speciali catastali e tasse ipotecarie, e che con successivo provvedimento del Ministero dell'economia e delle finanze saranno modificati - con effetto dall'1.6.'05 - gli importi in misura fissa di altri tributi (fra cui l'imposta di bollo).

Locazioni

Fattispecie	Precedente importo	Nuovo importo
Imposta fissa di registro sulle locazioni, da applicarsi in particolare: - quale imposta minima per le locazioni non soggette a Iva - una tantum per locazioni soggette a Iva, in caso d'uso - per cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti	Euro 51,65	Euro 67,00

Compravendite

(Si riportano schematicamente le diverse imposte dovute in seguito alle modifiche apportate dal decreto legge n. 7/'05, precisandosi che le misure proporzionali non sono cambiate)

Acquisto da privato

Fattispecie	Prima casa	Altri immobili
Imposta di registro	3%	7%
Imposta ipotecaria	Euro 168,00	2%
Imposta catastale	Euro 168,00	1%

Acquisto da impresa

Fattispecie	Prima casa	Altri immobili
Iva	4%	10% (20% per le abitazioni di lusso)
Imposta di registro	Euro 168,00	Euro 168,00
Imposta ipotecaria	Euro 168,00	Euro 168,00
Imposta catastale	Euro 168,00	Euro 168,00

Sulla problematica trattata nelle note di cui sopra, l'Agenzia del territorio ha diramato una Circolare (la n. 1/T del 4.2.'05, richiedibile dalle Associazioni alla Segreteria generale) che conferma quanto anzidetto e illustra nel dettaglio le singole modifiche introdotte.

La Consulta sulle opposizioni alla sospensione degli sfratti

Con ordinanza n. 25 del 19.1.'05, la Corte costituzionale ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di costituzionalità sollevata dal Tribunale di Grosseto nei confronti dell'art. 1, comma 2, del D.L. 20.6.'02 n. 122 (convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 1.8.'02 n. 185), che prevede che avverso il decreto con cui il giudice dell'esecuzione abbia provveduto in ordine alla sospensione dell'esecuzione, previa verifica in capo al conduttore dei requisiti richiesti, è ammessa opposizione al Tribunale, "che giudica in composizione collegiale con le modalità di cui all'art. 618 del codice di procedura civile". Nella sua (importante) sentenza interpretativa di rigetto, la Consulta ha precisato e chiarito - secondo l'interpretazione della norma in questione sempre fornita dalla Confedilizia, che di tale disposizione promosse l'introduzione nel nostro ordinamento giuridico - che la disomogeneità dell'oggetto dell'opposizione de qua e di quella agli atti esecutivi comporta che il riferimento all'art. 618 cod. proc. civ., operato dal decreto legge n. 122 del 2002, non giustifica l'adozione dell'intera disciplina dell'opposizione agli atti esecutivi come tertium comparationis, ma - conformemente alla lettera della norma, che parla di "modalità di cui all'art. 618" - costituisce un mero richiamo ad una data disciplina del procedimento e del provvedimento conclusivo di esso nonché del regime di tale provvedimento".

Con altra ordinanza (n. 41, del 27.1.'05) la Corte costituzionale ha restituito gli atti al Tribunale di Roma per un nuovo esame della rilevanza della questione di costituzionalità dallo stesso sollevata nei confronti dell'art. 1 del D.L. 24.6.'03 n. 147 (di proroga delle esecuzioni di rilascio), a seguito della entrata in vigore del D.L. n. 240 del 2004, convertito con modificazioni nella legge n. 269 del 2004.

La sentenza contro l'Ute vale anche per il Comune

La sentenza emessa in materia di accatastamento degli immobili nei confronti dell'Ufficio tecnico erariale (ora, Agenzia del territorio) fa stato anche nei confronti del Comune, che nell'applicazione dell'Ici non può che attenersi alle risultanze catastali (di cui alla pronuncia giudiziaria).

Cassazione, Sez. trib. - Sent. 7 dicembre 2004, n. 22943

Proprietà edilizia slovena in visita a quella bellunese

Una delegazione della proprietà edilizia della Slovenia, col suo presidente Edo Pirkmajer, ha fatto visita all'Associazione bellunese della proprietà edilizia incontrando il presidente Diego Triches ed il presidente regionale (nonché vice presidente nazionale) Michele Vigne. Si sono voluti così rafforzare i vincoli di amicizia e, soprattutto, si è voluto da parte slovena prendere effettiva conoscenza dell'organizzazione della Confedilizia nel Veneto e di quella dell'associazione di Belluno per poterla mutuare.

La delegazione slovena è stata ricevuta anche dal presidente della Provincia, Sergio Reolon, che ha avuto modo di ricordare il suo impegno per portare avanti il programma per il turismo, sul quale Confedilizia, ancora lo scorso anno, aveva espresso il proprio compiacimento.

DIRITTO & ROVESCIO

Un giornale nazionale ha dedicato un titolo a nove colonne alla vicenda di un vigile urbano motociclista di Roma che è stato costretto ad abbandonare la sua moto e ad andare a piedi perché i tagli della Finanziaria non consentono più al comune di Roma di riparare la moto. Il guaio è, dice il giornale, che il vigile motociclista è quell'eroe che salvò la ragazza francese che era minacciata da un pluriomicida braccato dalla polizia. Insomma, i tagli della Finanziaria metterebbero in pericolo la sicurezza dei romani. Ma l'articolista non tiene conto che per riparare 100 moto basterebbe eliminare uno dei mega e inutili convegni che il comune di Roma organizza a getto continuo.

da ItaliaOggi 25.1.'05

Bce: mercati immobiliari a rischio prezzi insostenibili

"In alcuni Paesi, l'effetto congiunto del notevole eccesso di liquidità e della forte espansione del credito potrebbe indurre incrementi non sostenibili dei prezzi dei mercati immobiliari".

Così la Banca centrale europea nel suo ultimo bollettino economico, in cui ricorda che "per effetto della sostenuta dinamica monetaria degli ultimi anni, la liquidità presente nell'area dell'euro resta significativamente superiore a quella necessaria per finanziare una crescita non inflazionistica".

RASSEGNA STAMPA (OVVERO, SPECCHIO VERITÀ)

Perché nessuno andò in piazza? Il "pizzo Ici" ed altro Comuni, l'austerità risparmi la festa I blocchi del traffico sono illeciti

"Giovanna B.", di Firenze, così scrive a *La nazione* (17/12): "Sempre baruffe sulle tasse. Io sono una casalinga anziana che ha cercato di rimediare ai pochi studi leggendo molto ma ho abbastanza memoria. Ricordo che Amato ha inventato tante imposte: Ici, minimum tax, la tassa sul medico di famiglia; Prodi e Visco introdussero l'Irap e si pagò per entrare in Europa ecc. Però nessuno andò in piazza ad urlare, tutti i giorni come oggi. Ma perché?".

Lettera di Giovanni Conti, di Modena, a *il Resto del Carlino* (17/12): "Un lettore auspica l'abolizione dell'Ici. Mi pare una proposta irrealistica: come possono i Comuni compensare il mancato introito? Una proposta accettabile (per Comuni e padroni di casa) può essere quella di far pagare l'Ici, metà al proprietario e metà all'inquilino, o meglio un terzo al proprietario e due terzi all'inquilino".

Il Messaggero (22/12) pubblica questa lettera (che generalizza troppo, per la verità) del rag. S. Bolla di Alba (Cn): "Gli amministratori condominiali, attraverso le associazioni, premono per aumentare i loro compensi e il loro potere. Vorrebbero il fascicolo sul fabbricato, costoso e inutile, vorrebbero la rottamazione degli ascensori, il rinnovo degli impianti condominiali ma, soprattutto, vorrebbero decidere al posto di chi paga, ovvero i condomini". Sempre sul *Messaggero* dello stesso giorno quest'altra lettera di Marco Seguso (Venezia): "Chi investe deve pagare tasse per il 12% sul reddito, mentre chi investe in una casa da affittare deve pagare il 60% del reddito venendo colpito anche dall'unica imposta patrimoniale esistente, la nefasta Ici. Perché?".

Per e-mail, Franco Borro scrive a *Liberio* (22/12): "Sono sconcolato. Ma il Cav. lo sa che la Finanziaria si rimangia la riduzione dell'Irpef e incrementa il prelievo fiscale con, in primis, il pizzo Ici? Ho inquilini morosi a cui devo pagare il riscaldamento ecc. Il Comune mi dice: a me non importa, o paghi o mi prendo la casa. Io non chiedo la riduzione delle tasse, chiedo di pagare per i guadagni, non per le perdite".

Pure per e-mail questa lettera di Franco M. Labate a *Repubblica* (22/12): "Dopo aver fatto una iscrizione per pagare on-line l'Ici, a Roma; dopo aver digitato i dati del pagamento ed altre notizie di marketing, al momento del check-out...il servizio pagamento non risulta disponibile...Non avete mai pensato di fare il controllo se l'applicazione è funzionante prima di far mettere tutti i dati agli utenti? Cari saluti per un radioso futuro nei servizi telematici".

LE LETTERE DEL MESE

Contratti d'affitto

La nuova Finanziaria subordina la validità di un contratto di affitto al pagamento dell'imposta di registro. Di questo passo, si pretenderà che l'assistenza a un pronto soccorso sia subordinata al versamento delle imposte o che possa votare solo chi sia in regola col Fisco. La Corte costituzionale ha già soppresso una norma del genere, sempre in materia di pretesi obblighi fiscali, da adempiere in tema di affitti per esercitare un diritto: farà lo stesso con questa disposizione.

FIORENZO REINAUDO *Cuneo*

da 24 ore 9.1.'05

COLPITO IL PATRIMONIO Invece di tassare i redditi

Tutti dicono che i canoni di affitto sono saliti. Perché mai, allora, le case vengono tassate con un'imposta come l'Ici, che colpisce il patrimonio e non il reddito?

Altiero Perotti
Roma

da *Liberio* 30.1.'05

PROPRIETARI DI CASA,
scrivete ai giornali
(e ai politici)
lettere brevi, e precise
(specie su casi particolari)
È UN MODO
PER FARCI SENTIRE

Decisa lettera di Romano Stefanelli (Forlì) al *Resto del Carlino* (23/12): "Per chi come me, e tanti altri, si è comprato un appartamento o una piccola casa con grandi sacrifici (e pagando Inacasa, Gescal ecc.) l'Ici è una vera vergogna. Chiedo che in ogni Comune si formino dei comitati contro questa tassa. Io sarei per votare solo i partiti che ne garantiscono l'abolizione".

Sul *Mattino* (28/12) questa lettera di Marino Pizzi di Roma: "Dicembre, saldo dell'Ici. Quando si deciderà la nostra classe politica a eliminare questa perfida imposta, l'unica patrimoniale, l'unica che anno dopo anno mangia il bene, l'unica che non colpisce né guadagni, né redditi, né consumi? Non è questione di fare distinzioni fra prima o seconda casa; è l'Ici in sé che va soppressa perché colpisce il risparmio, l'investimento, l'immobile in sé".

Un alt alle spese folli dei Comuni lo invoca Vezio Baldini, di Firenze, con una lettera al *Resto del Carlino* (2/1): "E' in atto una manovra di Epifani e Bertinotti per introdurre un'imposta patrimoniale. Credo che sarebbe un'eccellente risposta da parte della Cdl la proposta di sopprimere l'imposta patrimoniale che già esiste, l'Ici. Sarebbe anche un concreto modo per costringere i Comuni a ridurre le loro spese folli".

Domenico Bassi, di Borgo Tossignano (Bologna), solidale con la lettera sopra riportata scrive al *Resto del Carlino* (7/1): "Col sudore di due generazioni, mi sono fatto una casa e senza chiedere aiuti. Ora Comune e Stato mi premiano facendomi pagare l'Ici. Ma la prima casa non è un diritto sancito dalla Costituzione? Se una famiglia non ha una casa, non è il Comune che deve fornirgliela, come fa con gli immigrati? Anch'io voterò per quel partito che avrà in programma l'abolizione della tassa più ingiusta".

Ancora sull'Ici questa lettera di Duilio Fabbri, di Rimini, al *Resto del Carlino* (8/1): "L'Ici è un'imposta comunale concepita negli anni '90, la più odiata dagli italiani. Un tributo che viene pagato solo dai più fessi e tartassati che sono i proprietari di casa. La tassa dovrebbe invece essere pagata da tutti, esclusi i bassi redditi,

CONFEDILIZIA SERVIZI

perché i servizi della città sono usufruiti e goduti da tutti. Quindi occorrerebbe sostituire l'Ici con un'addizionale in rapporto al reddito".

"L'Ici - scrive al *Mattino* (17/1) Francesco Cerreto di Maddaloni (Ce) - è un'imposta assurda, ingiusta, contraria ai principi generali del diritto, con adempimenti complicati; è il tributo più odiato dagli italiani, costretti a calcoli contorti e maggiorazioni sanzionatorie, e ciò per un onere fiscale che è illegittimo, in quanto non colpisce il reddito, ma pone in essere, all'infinito, una spoliatura della proprietà privata. E senza dire degli errori di calcolo nei quali spesso incorrono gli uffici contabili degli Enti comunali, che disinvoltamente notificano «cartelle pazze» per migliaia di euro a poveri cittadini vittime di questo perverso e sciagurato tributo. Quando si deciderà di abrogarlo?"

Ancora Romano Stefanelli di Forlì, sul *Resto del Carlino*: "Alcuni lettori dicono che bisogna pagare l'Ici perché il Comune elargisce i servizi. Ma quali servizi? Personalmente devo pagarli anche se sono un piccolo pensionato. Luce, gas, immondizia, bollo auto, telefono, abbonamento tv ecc. Forse non mi fa pagare l'aria che respiro. Poi, mica, pagando l'Ici, mi vengono ad accomodare grondaie, scuri od altro. In più pago già cose senza profitto, tipo passo carraio: una volta 38.000 lire, ora più di 100".

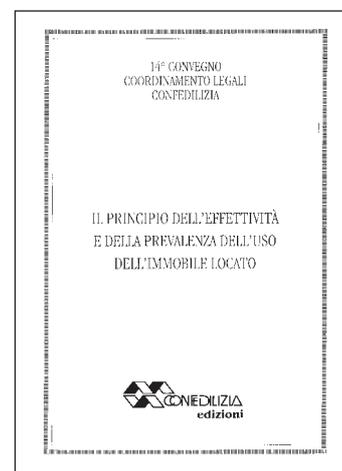
"Comuni, l'austerità risparmi la festa". Questo il titolo che *Il Mattino* (22/1) appone a questa lettera di Giro Rapano di S. Giorgio a Cremano (Napoli): "Diversi comuni, compreso il mio, hanno protestato per i tagli operati dalla recente Finanziaria. Molti, a loro dire, non sono in grado di assicurare i servizi essenziali alla cittadinanza, per mancanza di fondi. Se tutto ciò è vero, mi chiedo perché l'amministrazione del mio comune abbia impegnato circa 35.000 euro per far tenere al cantante Michele Zarrillo un concerto di Capodanno. Non è un pregiudizio politico, è una semplice protesta (che resterà nel vuoto) per uno spreco di soldi della comunità, in questo frangente di ristrettezze economiche".

Angelo Mandelli (Milano) scrive al *Giornale* (23/1) e si scaglia contro i blocchi del traffico: "Rimango sempre allibito dal basso profilo del dibattito post-blocchi del traffico. La discussione, infatti, verte sempre solo sulla «efficacia» o no del provvedimento. Ma un conto è l'efficacia, un conto la liceità. Non tutte le cose efficaci sono lecite. Altrimenti siamo al principio machiavellico (e che ha ispirato anche nazismo e comunismo) che «il fine giustifica i mezzi». I blocchi del traffico, anche se fossero «efficaci» (cosa che comunque è ancora tutta da dimostrare) non sarebbero in ogni caso leciti, perché violano un diritto fondamentale della persona umana, che è quello alla mobilità. Tale diritto non va concepito in astratto, ma in concreto, secondo gli strumenti di cui la gente si è dotata (*in primis* l'automobile) per realizzarlo".

E' firmata "R.M.", di Ravenna, questa lettera sul *Resto del Carlino* (26/1): "Bisogna fare una legge per abolire subito le Province. Una volta che abbiamo istituito le Regioni, cosa contano le Province? Solo a mantenere le poltrone dei politici a spese dello Stato. In tutti i Comuni non esistono anche le circoscrizioni di quartiere per alleggerire molte pratiche? Per i cittadini sono troppi già gli amministratori che ci sono. Il governo deve invece aumentare le forze dell'ordine per stroncare la delinquenza comune e straniera che sta dilagando ovunque".

Ancora a proposito di una lettera sopra riportata, questo scritto a firma "A.V.", di Pesaro, al *Resto del Carlino* (26/1): "Il sig. Stefanelli di Forlì ha mille ragioni di lamentarsi dell'effetto perverso dell'Ici. Il legislatore non ha avuto cervello quando ha stabilito l'imposizione anche sul modesto tetto realizzato da lavoratori dopo duri sacrifici. Cosa ha fatto il Comune quando costruiva la casa, lo ha agevolato in qualcosa, urbanizzazione fognature od altro? Per niente. Allora il prelievo è un'ingiustizia: paghiamo tanto in cambio di niente. I politici cancellino quella tassa assurda".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia



Le due pubblicazioni con gli Atti del 14° Convegno del Coordinamento legali Confedilizia. Recano i testi delle relazioni introduttive e degli interventi programmati oltre all'elenco di tutti i partecipanti. Sono state inviate a tutte le Associazioni territoriali, dove possono essere consultate dagli iscritti

Riunione Coordinamenti Confedilizia, il punto sulla Finanziaria 2005

Si è tenuta a Roma una riunione congiunta del Coordinamento legali e del Coordinamento tributario della Confedilizia - allargata anche ai rappresentanti delle Associazioni territoriali - per approfondire le disposizioni della legge finanziaria 2005 di interesse per la proprietà immobiliare.

La riunione si è aperta - dopo interventi del Presidente confederale e del Segretario generale - con una relazione del dott. Roberto de Salvo, che ha illustrato partitamente le varie norme della Finanziaria aventi riflessi sul settore immobiliare.

Il dott. Dario dal Verme, Responsabile del Coordinamento tributario, si è poi soffermato sulle disposizioni in materia di accertamenti tributari sui contratti di locazione.

La relazione dell'avv. Nino Scripelliti, Vicepresidente confederale, si è invece incentrata sulle conseguenze della norma che ha sancito la nullità dei contratti di locazione non registrati.

La riunione - che ha visto svilupparsi il dibattito sui vari temi trattati - ha avuto un'appendice dedicata all'esame delle prime applicazioni della nuova formulazione dell'art. 56 della legge n. 392/78, in tema di fissazione della data dell'esecuzione di rilascio.

Per liberare le strade dalle auto, eliminare Ici sui garages e tassa passi carrai

Se si vogliono togliere le automobili dalle strade bisogna esonerare i garages dall'Ici e non far pagare la tassa passi carrai a chi accede alla strada pubblica da aree private solo perché ha posteggiato l'auto propria in garage, pagando i relativi oneri, invece che in strada.

E' questa una delle richieste avanzate dai quadri dirigenti delle oltre 210 Associazioni territoriali aderenti alla Confedilizia, riuniti a Roma per la loro 4ª Conferenza organizzativa nazionale.

E' assurdo - ha sottolineato la Confedilizia in una nota - che chi si sobbarca l'onere economico di utilizzare un'autorimessa privata, sia poi soggetto a ben due forme di imposizione: l'imposta comunale sugli immobili e la tassa o il canone sui passi carrai. E' necessario invece - ha detto ancora la nostra organizzazione - che chi, sopportando una spesa non indifferente, evita di occupare suolo pubblico con la propria auto, sia "premiato" attraverso l'eliminazione di due balzelli gravosi e punitivi. "E' un modo intelligente, e non vessatorio, di governare il territorio", abbiamo fatto notare.

Un trustee per la gestione condominiale

Su "Trusts e attività fiduciarie" (n. 1/05), interessante studio di Annapaola Tonelli dal titolo "Nuove norme in materia di condominio e applicazione del trust".

Dopo aver ricordato la posizione della Confedilizia (favorevole a riconoscere alle assemblee condominiali il potere di attribuire al condominio capacità giuridica per gli atti di amministrazione e conservazione delle parti comuni dell'edificio, nonché per il compimento di altri atti previsti dalla legge), si esamina la possibilità di istituire un trust in cui sia nominato un trustee terzo, al quale trasferire in proprietà le somme necessarie per la gestione condominiale.

BELL'ITALIA

Blocco auto e sagra della deroga (anche per lo stadio)

“Per i divieti di circolazione è andata in scena la sagra della deroga, financo per andare allo stadio. All'inutilità si è così aggiunto il ridicolo”.

Lo ha fatto presente il Presidente confederale in una dichiarazione all'Ansa, aggiungendo: “Vietare per tutti prima, per derogare poi per alcuni, è un vecchio metodo clientelare che ha sempre premiato, e per adottare il quale tutti i pretesti sono buoni, anche quello di salvare dall'inquinamento”. Secondo il Presidente, “l'importante è sempre distogliere l'attenzione dal mezzo pubblico (che, in mano ai politici, non funziona quasi da nessuna parte) e non curarsi dei disagi dei residenti nei centri storici: loro, i Comuni li prendono in considerazione solo per aumentargli la rendita catastale, l'Ici e così via tassando”.

Due pass, per 200 metri...

Via Domenico Fernelli è un tratto di strada nel centro di Mantova che non supera i 200 metri, ma è divenuta un trabocchetto per automobilisti distratti. Servono infatti due distinti pass per percorrerla interamente. Nella prima parte, è sufficiente il generico lasciapassare per residenti nel Comune di Mantova; nel secondo tratto, invece, occorre quello riservato ai soli abitanti del quartiere. L'innovazione in atto da settembre ha mietuto diverse vittime a 80 euro al colpo.

Ci chiediamo se si può andare avanti di questo passo, con la penalizzazione degli abitanti nei centri storici (buoni solo da spennare, con l'Ici). E molti, addirittura, si possono chiedere se il trabocchetto di cui si è detto non sia per caso voluto. Tanto per far cassa, come al solito.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
210 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

DALLE RIVISTE...

Cessione contratto, più tutela al locatore Portieri si diventa Irap, istanza rimborso amministratori condominiali La scelta dell'amministratore di fabbricato

“Locazione e cessione del contratto: verso un ampliamento della tutela del locatore”: questo il titolo del commento di Federico Rolfi ad una sentenza della Cassazione su *il Corriere giuridico* (n. 1/05).

Uno studio sulle “strade locali o vicinali di uso pubblico” dovuto a Sergio Pizzuti è pubblicato su *Nuova Rassegna* (n. 23-24/05), rivista che nello stesso numero e nei nn. 20 e 21-22, ospita approfonditi articoli in materia di espropriaione.

Gian Paolo Demuro commenta su *La legislazione penale* (n. 3/04) il nuovo Codice dei Beni culturali.

“Portieri si diventa”: questo il titolo di un articolo (con diversi richiami alla nostra organizzazione) che Alberio Marcedone pubblica su *il nostro budget* (n. 1/05).

Consulente immobiliare (n. 736) pubblica un articolo del Presidente confederale sulla recente riforma dell'art. 56 legge equo canone. Sul numero successivo della stessa rivista, Antonio Piccolo illustra le possibilità di rimborso Irap per gli amministratori condominiali (senza organizzazione), pubblicando anche la relativa istanza di rimborso predisposta dal Coordinamento amministratori della Confedilizia.

“L'area edificabile ed il nuovo fabbricato ai fini dell'Ici” è il titolo della nota a sentenza che Leonardo Perrone

firma su *Rassegna tributaria* (n. 6/04). Sempre su area fabbricabile ed Ici (peraltro, a seguito di trasferimento di cubatura) è lo studio di Pasquale Pulcrino su *il fisco* (n. 1/05), che nel suo n. 3 pubblica un articolo di Andrea Gerla sulle variazioni delle rendite catastali ed il regime di autotutela e, nel n. 4, due importanti studi (di Antonio Piccolo sulla Tarsu e di Francesco Paolo D'Orsogna su redditi e locazioni immobiliari) a proposito della nuova normativa della Finanziaria.

Importante articolo di Gianclaudio Picardi a proposito di “acquisto prima casa occupata” su *le leggi illustrate* (n. 1/05).

Attico pubblica un articolo del Presidente confederale sul decreto sfratti nel suo n. 1/05.

Su *D & G* (n. 3/05) studio di Giuseppe Bordelli dal titolo “Edifici, servizi comuni e riscaldamento: così si «spegne» l'impianto centralizzato”.

Della violazione della prelazione in caso di nuova locazione (con la conclusione che è inammissibile il ripristino coattivo del contratto) si occupa – su *Giustizia civile* n. 10/04 – Nunzio Izzo, che sul numero successivo della stessa rivista scrive della tutela del decoro architettonico dell'edificio, come limite all'uso della cosa comune.

“L'ascensore comune è innovazione, ma può essere installato dal portatore di handicap” è il titolo dello scritto di Maurizio de Tilla sulla nuova rivista *Immobili & Diritto* (n. 1/05).

Pierantonio Lisi si occupa, su *i Contratti* (n. 1/05), della vendita di fondi e della rilevanza delle misure catastali indicate nel titolo d'acquisto.

Osservazioni (reiteratrici di un suo già illustrato orientamento) sulla costituzionalità dell'esenzione riconosciuta ai proprietari degli immobili vincolati, torna a svolgere Marco Anecchino su *Il Foro italiano* (n. 12/04).

Esautivi articoli di Gino Pagliuca (rispettivamente, sulla villeggiatura d'inverno e sulla scelta dell'amministratore di condominio) sulla rivista *Club 3*, nn. 1 e 2.

Rosa Serrano scrive su *Casa & Condominio* (n. 11/04) della nuova normativa in materia di tutela degli acquirenti di immobili.

Mario Montanaro tratta sulla rivista *dell'esecuzione forzata* (n. 3/04) delle opposizioni esecutive proposte nel corso dell'esecuzione e della disciplina del processo ordinario di cognizione.

Gabriele Baldi si occupa su *Immobili & Proprietà* (n. 12/04) della riservatezza dei dati personali nel condominio.

“Contratto di comodato e diritto di proprietà: prevalenza del primo sul secondo?": questo l'inquietante titolo della nota a sentenza di Vito Amendolagine su *Archivio civile* (n. 12/04).

Delle denunce relative alla Tarsu e dei poteri di controllo del Comune si occupa Lucia Solitro su *Tributi locali e regionali* (n. 6/04).

Per concludere, *amministrazione civile*. Che nel numero 11-12/04 pubblica un articolo di Carmen Perrotta su “Limiti e presupposti dei poteri sindacali di ordinanza”.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Due sono le modalità attraverso le quali lo Stato moderno può rapportarsi con la proprietà privata: il modello anglo-americano e quello europeo-continentale. Nel primo schema l'organizzazione pubblica “riconosce” la proprietà come qualcosa che presiste allo stesso sistema sociale. Ne consegue che il legislatore non ha le mani libere quando si tratta di regolamentare le facoltà dei proprietari: esiste un nucleo intangibile che si identifica con la libertà e che, se viene intaccato, comporta la trasformazione dei pubblici poteri in mera tirannia. Nel secondo modello, derivante dalla tradizione francese e tedesca, la libertà non coincide con la proprietà ma con la possibilità di creare le scelte dello Stato attraverso la rappresentanza della volontà popolare. Il corollario è semplice: il legislatore ha poteri sostanzialmente illimitati e può conformare lo status giuridico della proprietà in base alla (mutevole) volontà della maggioranza.

Silvio Boccalatte

IL PUNTO OBIETTIVO CASA

Cablaggio dei condominii
Ecco le condizioni



CORRADO
SPORKA FOGLIANI *

titolari di licenze individuali per servizi di telecomunicazioni possono accedere alle proprietà private senza il consenso del proprietario solo se muniti di dichiarazione di insidierabilità ed urgenza o se dimostrino il presupposto di cui all'articolo 232 T.U. Poste: che vi sia un utente nello stabile. In tal caso, però, accesso ed installazioni sono limitati al mero fine del collegamento di utenti residenti nello stabile. In entrambi i casi, condominio o proprietario devono solo sopportare l'installazione (senza sostenere alcuna spesa per i lavori o l'erogazione del servizio) e le opere vanno realizzate rispettando l'ambiente e la qualità estetica dei luoghi, consentendo il libero uso del bene secondo la sua destinazione ed adottando le soluzioni meno dannose per la

Le opere devono essere realizzate rispettando l'ambiente e la qualità estetica dei luoghi e adottando le soluzioni meno dannose

proprietà. Sul problema, è da segnalare che il Tribunale di Roma (ordinanza cautelare 11.6.04 — R.G. 49068/2003 — giudice Buscema) ha stabilito che «il collegamento di terzi estranei al condominio, in assenza di autorizzazione, integra gli estremi di una molestia al possesso sulle sue cose, molestia attuata dall'iniziativa della società resistente che, mediante il collegamento, ha limitato il pieno e legittimo possesso del (condominio) ricorrente». Il Tribunale, con lo stesso provvedimento, ha anche precisato che l'articolo 92 del D.Lgs. 259/03 — noto come Codice delle comunicazioni elettroniche — contempla (solo) «la costituzione di servizi relativi ad impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico ovvero esercitati dallo Stato e le opere accessorie per la funzionalità di detti impianti aventi carattere di pubblica utilità, rientrando in tale nozione anche quelli di uso esclusivamente privato ove dichiarati tali con decreto del Ministro delle comunicazioni, ravvisati motivi di pubblico interesse».

L'ordinanza del Tribunale di Roma è in corso di pubblicazione, nel suo testo integrale, sull'archivio delle locazioni e del condominio di Confedilizia.

* presidente Confedilizia

da **IL GIORNO-economia** 15.1.'05

Se un diritto viene meramente declamato in Costituzione rinviando alla legge la sua portata concreta, significa che il legislatore potrà regolarlo come vorrà, attuando anche pesanti cambiamenti nel tempo.

Silvio Boccalatte

GENERALI
PROPERTIES



RINA



Certificazione di qualità degli immobili: conclusa per Generali Properties la prima certificazione di qualità di due importanti complessi siti in Milano

Decolla il sistema di qualità globale immobiliare studiato da Confedilizia e Rina

Due complessi per un totale di 80.000 mc di proprietà Generali Properties (Gruppo Generali) hanno ottenuto dal Rina la certificazione di qualità degli immobili.

Generali Properties è la prima società in Italia che ha conseguito tale risultato.

La consegna dei certificati è avvenuta a fine gennaio, presso la sede Generali Properties.

Lo schema di certificazione di qualità degli immobili, nato dalla collaborazione avviata nel 2002 tra Rina e Confedilizia, risponde alla necessità di definire un criterio di certificazione della "qualità globale" immobiliare che — tramite la definizione di oggettivi criteri tecnici, normativi e gestionali — permetta alle imprese, ai proprietari ed agli investitori di disporre di uno strumento dinamico e modulare idoneo alla valutazione degli immobili durante l'intero ciclo di vita.

La certificazione è stata assegnata a due importanti complessi immobiliari di Generali Properties siti nel centro di Milano e riguarda due differenti livelli di qualità:

- la classe **Build-Cert**, relativa agli aspetti tecnico abilitativi
- la classe **Build-Man**, che considera anche la gestione ordinaria e l'efficacia del programma di manutenzione

"Generali Properties è la prima società del settore a sottoporre immobili del suo patrimonio alla certificazione di qualità. L'obiettivo di tale iniziativa — ha dichiarato l'Amministratore Delegato, dott. Virgilio Tesan — è evidenziare la necessità di garantire la massima trasparenza nei confronti del mercato immobiliare. A tal fine abbiamo identificato in Rina il soggetto più idoneo a ricoprire il ruolo di ente certificatore, sia per la sua indipendenza che per la completezza ed efficacia dello schema certificativo proposto".

"La certificazione degli immobili si sta sviluppando in questi mesi sulla base di numerose richieste che ci pervengono da tutta Italia da parte di operatori immobiliari, grande/piccola proprietà e Pubblica Amministrazione. Questa certificazione è un vero e proprio «voto» imparziale sul reale stato dell'immobile e sul suo sistema di gestione, basato su una valutazione tecnica indipendente rispetto alle parti interessate rappresentate dalla proprietà e dall'utente", ha sottolineato Domenico Andreis, Direttore Certificazione e Servizi Industriali Rina.

Il Presidente confederale ha dal canto suo dichiarato: *"In un mercato immobiliare sempre più globale e aperto ai grandi investitori, la certificazione di qualità rappresenta in Italia un'opportunità per introdurre il concetto di gestione dell'edificio nell'ottica della valorizzazione. Questo nuovo strumento — assolutamente volontario — offre ai consumatori finali, siano essi proprietari o investitori, diversi strumenti utili nella valutazione e nella selezione del prodotto edilizio, ovvero idonei a fornire garanzie finanziarie ed assicurative sia durante la gestione di un bene immobile, sia nella fase di progettazione e realizzazione. Confedilizia crede nella necessità di diffondere in Italia una nuova cultura di qualità immobiliare, con l'obiettivo di migliorare le dinamiche del nostro mercato allineandolo agli standard europei".*

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - MARZO 2005

Certificazione della retribuzione

Entro questo mese è utile rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel

2004 ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente — continuamente aggiornato — sul sito www.confedilizia.it

All'inizio quasi tutto è transitorio in Italia, tanto che si può affermare che non esista nulla di più definitivo di ciò che è esplicitamente bollato come transitorio.

Silvio Boccalatte

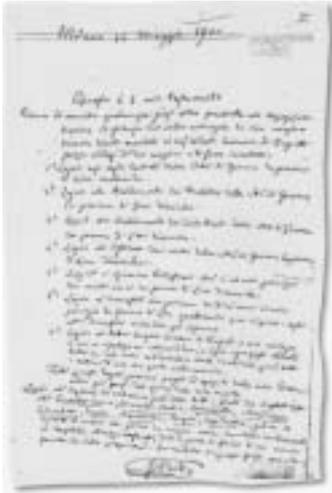
Rendita catastale e turbine: ora la Cassazione si rimette alle Sezioni unite

Non trova pace la questione relativa alla computabilità o meno del valore delle turbine nella determinazione della rendita catastale da attribuire agli immobili adibiti a centrale elettrica. Dopo aver assunto due decisioni opposte (cfr. Cn ott. e dic. '04), la Corte di cassazione, nuovamente chiamata a pronunciarsi sul tema, ha — con ordinanza 22.12.'04, n. 23798 — rimesso gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione della causa all'esame delle Sezioni unite, "attesa la particolare importanza della questione trattata ed il sussistente contrasto".

Nella controversia giurisprudenziale — che ha particolare rilievo ai fini dell'applicazione dell'Ici — si è inserita una norma della Finanziaria 2005 (cfr. Cn genn. '05) che, fornendo l'interpretazione autentica dell'art. 4 del r.d.l. 13.4.'39, n. 652, convertito dalla l. 11.8.'39, n. 1249, ha stabilito che "i fabbricati e le costruzioni stabili sono costituiti dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso". Pertanto, "concorrono alla determinazione della rendita catastale (...) gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale anche se fisicamente non incorporati al suolo".

La nuova disposizione — dettata per risolvere, nel senso della computabilità, la questione all'esame della Cassazione — sarà probabilmente essa stessa oggetto di esame da parte della giurisprudenza.

Il testamento di Verdi sul calendario delle Entrate



Il testamento autografo di Giuseppe Verdi (Milano, 14.5.1900) pubblicato sul pregevolissimo calendario 2005 dell'Agenzia delle entrate. Sono riprodotti anche altri interessanti documenti: la denuncia di successione di Pio IX (Roma, 5.6.1873); il frontespizio del "General Catasto" di Bari (Bari, 1619-1620); il bando di Ferdinando IV che rende nota l'istituzione dell'imposta detta "decima" su tutte le forme di rendita (Napoli, 10.6.1796 - primo provvedimento fiscale che riguarda anche i redditi dei cittadini napoletani, fino ad allora esenti da qualsiasi tassazione); il certificato di attestazione di "possidenza catastale" rilasciato ad una ditta di Sondrio (Sondrio, 12.7.1892); gli stemmi dei casati dei funzionari della Serenissima incaricati al "modo di cercar denaro per la spesa" (Venezia, 1639).

Sempre per quest'anno, l'Agenzia delle entrate ha dato alle stampe anche un'Agenda da tavolo, pure con interessantissimi documenti. Fra gli altri, la bolletta di esazione della tassa per le opere di bonifica di zona paludosa e malsana (Venezia, 1608).

RECENSIONI

Rita Apollonio, Giulia Carosella, *Come aprire un Bed & Breakfast in Italia*, VI edizione, FrancoAngeli ed., pp. 176.

Una guida pratica per attivare questo nuovo modello di ospitalità turistica, che consente di mettere a reddito immobili. Una scheda è dedicata all'associazione Anbba, aderente alla Confedilizia.

L'antiamericanismo in Italia e in Europa nel secondo dopoguerra, a cura di Piero Craveri e Gaetano Quagliariello, Rubbettino ed., pp. 574.

Vasta rassegna di studi sulle molteplici forme assunte dall'antiamericanismo in numerosi Paesi, partiti, settori culturali, soprattutto nel periodo della guerra fredda.

GIURISPRUDENZA CASA

Tabelle millesimali, ecco le regole

Chiara sentenza (n. 12018/04, inedita) del Supremo Collegio, in materia di tabelle millesimali. Ai fini della redazione delle stesse, ha detto la Cassazione, "per determinare il valore di ogni piano o porzione di piano occorre prendere in considerazione sia gli elementi intrinseci dei singoli immobili oggetto di proprietà esclusiva (quali l'estensione) che elementi estrinseci (quali l'esposizione), nonché le eventuali pertinenze delle proprietà esclusive, tra le quali possono essere considerati i giardini in proprietà esclusiva di singoli condòmini, in quanto consentono un migliore godimento dei singoli appartamenti al cui servizio ed ornamento sono destinati in modo durevole, determinando un accrescimento del valore patrimoniale dell'immobile".

Tabelle millesimali convenzionali o assembleari, modifica

Prezioso insegnamento della Cassazione (sent. n. 11960/04, inedita) a proposito di tabelle millesimali. Ecco la relativa massima ufficiale: "In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale - qualora abbiano natura convenzionale e siano state accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti i condòmini - possono, nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condòmini o per atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod.civ.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale, ma deliberativa - perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale - le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 cod.civ. (in relazione all'art. 1138 terzo comma cod.civ.) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato. Ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condòmini o se non siano stati convocati tutti i condòmini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ."

Cessione azienda e vecchio inquilino

L'inquilino può cedere l'azienda e con essa il contratto di locazione. Ma se lo fa senza il consenso del locatore, rimane obbligato per il pagamento del canone. Lo ha ribadito la Cassazione in una recente sentenza (n. 10485/04), tuttora inedita. Ecco la massima ufficiale della decisione: "In materia di locazioni, in caso di cessione - senza il consenso del locatore - del contratto di locazione insieme all'azienda, dal coordinamento del disposto dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978 con i principi in tema di cessione del contratto discende che il conduttore cedente risponde solidalmente verso il locatore ceduto (salva diversa volontà delle parti) delle obbligazioni non adempiute dal cessionario. Ciò vale anche nelle ipotesi di cessioni intermedie, dovendosi escludere che sussista responsabilità sussidiaria o subordinata e quindi che il secondo cessionario non possa essere chiamato a rispondere dei danni verificatisi nel periodo precedente a quello della sua locazione".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - MARZO 2005

15 Marzo 2005 - Martedì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2004 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, collaboratori e lavoratori autonomi, con riferimento al mese di febbraio 2005.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2005 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2005, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Marzo 2005 - Giovedì

Agevolazioni fiscali per contratti di locazione ex d.l. n. 240/2004

Ultimo giorno per sottoscrivere le nuove tipologie

contrattuali previste dal d.l. n. 240/04 (c.d. decreto-legge sfratti) e godere delle agevolazioni dallo stesso previste.

IMPOSTA DI REGISTRO

I nuovi contratti di locazione e di affitto di beni immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate (o del registro, dove sussista ancora quest'ufficio), oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente - continuamente aggiornato - sul sito www.confedilizia.it

IL PUNTO OBIETTIVO CASA Differimento sfratti sino al 31 marzo



CORRADO
SPORZA FOGLIANI *

A termini dell'articolo 6 del decreto-legge sfratti, come convertito, il differimento delle esecuzioni di rilascio è oggi possibile sino al termine massimo del 31 marzo 2005 e, comunque, subordinato all'effettuazione da parte del conduttore della dichiarazione irrevocabile di cui alla sommatoria citata. La proposta deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere, in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto dell'adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori permessi (Cassazione 10777/93, 7094/01, 6741/879).

Ove il locatore contesti che gli elementi in questione sussistano, si ritiene che l'ufficiale giudiziario debba rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione ex art. 613

**Fissati i nuovi termini
Tutte le procedure
e i requisiti
da rispettare
imposte dal decreto
convertito in legge**

e.p.c. - Le parti possono avvalersi ex articolo 610 stesso codice. Per i casi, comunque, di differimento non condiviso, il locatore può sempre esperire l'azione di cui all'articolo 1, comma 2, D.L. 20.6.2002 n. 122, convertito nella legge 1.8.2002, n. 185 (per il contributo unificato relativo, cfr. circolare ministero Giustizia 30.9.2002). La dichiarazione irrevocabile può essere effettuata dai soli conduttori che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 1 del provvedimento anzidetto, da provarsi - si ritiene - quantomeno con dichiarazione personale di assunzione di responsabilità e con dichiarazione sostitutiva/autocertificazione.

Quanto ai requisiti economici di cui alla lettera c) della disposizione citata, il riferimento è alla circolare del ministero dei Lavori pubblici del 23.2.2001 che - con interpretazione oggi legittimata dal decreto-legge sfratti, come convertito - ha stabilito che la situazione reddituale del conduttore deve essere riferita al «possesso dei requisiti economici previsti dalle singole normative» delle Regioni e delle Province autonome «per conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica», opinandosi che «il superamento di tali limiti di reddito è ritenuto dal legislatore condizione sufficiente perché il locatore possa rivolgersi all'offerta di alloggi in locazione disponibili sul mercato».

*presidente Confedilizia

da **IL GIORNO-economia** 22.01.'05

È difficile, molto difficile, che il comune cittadino riesca a percepire che, spesso, la semplificazione significa l'eliminazione di garanzie per l'individuo e l'aumento del potere discrezionale dell'Amministrazione.

Silvio Boccalatte

Convegno Gesticond sul condominio

Si è tenuto a Genova, con larga partecipazione di pubblico, un Convegno - organizzato da Gesticond, nuova associazione di amministratori condominiali e immobiliari (cfr. *Cn* nov. '04) - dal titolo "Condominio tra presente e futuro".

Il Convegno - introdotto dal Presidente di Gesticond, geom. Diego Russello, e dal Presidente della Confedilizia di Genova, cav. Nicolò Minetti - ha visto succedersi diverse relazioni. L'avv. Vincenzo Nasini ha poi svolto la relazione di sintesi.

Fra i temi trattati, l'amministratore condominiale nella futura legislazione; il progetto di riforma dell'istituto condominiale; l'amministratore condominiale in Europa: confronto delle diverse realtà nazionali; la privacy nel condominio.

PAROLE SANTE

Patrimoniale, idea iniqua

L'idea della patrimoniale è iniqua, in quanto se è vero che chi ha venduto immobili, nell'ultimo periodo, ha potuto realizzare importanti aumenti di valore, è anche vero che una parte importante delle operazioni immobiliari fanno capo a società o persone fisiche che pagano l'imposta sui redditi derivanti dall'aumento di valore. E chi evade più o meno legalmente con trucchi fiscali, può eludere anche questo tributo. Inoltre gli immobili pagano un'imposta ordinaria speciale sul patrimonio, l'Ici, concepita anche per tassare, in modo forfettario i loro aumenti di valore. Aggiungo, poi, per chi l'avesse scordato, che gli immobili diversi dalla prima casa pagano alla loro cessione un assieme di tasse e imposte di registro che sfiora il 10% del valore dichiarato. Tali imposte sui trasferimenti, in piccola parte, si giustificano per il servizio reso dallo Stato al contribuente, mediante la custodia dei registri immobiliari che certificano le proprietà; per la maggior parte si giustificano come tributi sull'aumento di valore presunto degli immobili.

Dunque, la patrimoniale sugli immobili che Scalfari perora già esiste e opera, in tre ambiti: nel settore delle imposte dirette sul reddito per gli aumenti di valore dichiarati, in quello delle imposte dirette sul patrimonio (Ici) e in quello delle indirette sui trasferimenti (tributi di registro).

E la minaccia di un tributo patrimoniale non è solo iniqua, è anche insensata, in quanto cadrebbe sull'investimento edilizio, in un'epoca di scarsi stimoli per investimenti e sviluppo economico. È veramente insensato (ma ha la sua logica, nel loro Dna giustizialista) che proprio quanti sostengono che l'Italia è in declino avanzino una proposta destinata a dare una mazzata a uno dei settori che tira.

(Francesco Forte, quotidiano *Libero*, 29.12.'04).

Se il rispetto delle regole è solo "ratifica" di una situazione ablatrice già ampiamente presente nei fatti, il privato si trova, più propriamente, nella condizione di suddito.

Silvio Boccalatte

Indagine sulle spese degli enti locali?

Il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze, sen. Giuseppe Vegas, rispondendo ad una interrogazione parlamentare ha sottolineato l'opportunità di avviare in Parlamento un'indagine conoscitiva sulle spese degli enti locali.

Al proposito, il Presidente federale ha dichiarato:

"L'indagine conoscitiva sulle spese degli enti locali suggerita dal Sottosegretario Vegas aprirebbe squarci editi e, anche, tuttora inediti, di grande interesse. Soprattutto, fornirebbe una bussola seria di valutazione delle continue doglianze, nei confronti dello Stato, di certi Comuni che non vogliono saperne di concorrere anche in minima parte all'eliminazione dello sperpero e al risanamento della finanza pubblica. Plaudiamo all'iniziativa, già a suo tempo proposta anche dalla nostra Organizzazione, e rivolgiamo un caldo appello al Presidente della Commissione Bilancio della Camera, on. Giancarlo Giorgetti, perché ponga il tema all'ordine del giorno."

L'iniziativa del Sottosegretario Vegas è stata rilanciata dal Presidente del Consiglio, che ha apertamente invitato i Comuni ad evitare gli sprechi in cui molti di loro abbondano.

BELL'ITALIA

I beneficiari delle politiche "sociali"

A Roma, uno tra i fondatori de *il manifesto*, Lucio Magri, paga un canone di 456 euro per 90 metri quadrati in piazza del Grillo. A Milano, invece, è *Emergency* di Gino Strada a disporre di locali per 250 mq in via Bagutta, pagando 20 mila euro all'anno. Ancora nella Capitale, a dispetto del canone di locazione piuttosto contenuto, per una sede di oltre 200 mq la Cisl è riuscita ad accumulare una morosità di ben 184 mila euro.

Tra i beneficiari di queste politiche "sociali" non mancano architetti, magistrati, medici e avvocati. Nella centralissima romana Piazza Navona, ad esempio, un noto studio notarile versa 271 euro al mese per un appartamento di 300 mq. Stessa musica a Napoli, dove il sindaco medesimo - Rosa Russo Jervolino - vive in via Duomo e versa 6.059 euro all'anno. A Milano un ex funzionario della giunta Tognoli paga addirittura 166 euro per 90 mq in Piazza Duomo...

(da: Briefing Paper n. 14, 20.12.2004 - Istituto Bruno Leoni, Torino)

CHI LEGGE QUESTE PAGINE
È CERTO
DI ESSERE AGGIORNATO
SU TUTTE
LE ULTIME NOVITÀ

Davanti a una Amministrazione che, nei fatti, può compiere ogni forma di abuso perché sa che, intanto, il legislatore interverrà *ex post* in modo da legittimare qualsiasi azione, il cittadino è in totale balia della discrezionalità dei pubblici poteri: la sua sfera di libertà, ancora una volta, può esplicitarsi solo ed esclusivamente nel momento partecipativo. In altre parole, quindi, nella misura in cui egli non riesca a far prevalere la sua posizione durante la formazione della volontà della pubblica amministrazione, la sua situazione è paragonabile a quella del suddito.

Silvio Boccalatte

Meno tasse. Sì, ma solo per pochi

DI CORRADO SFORZA FOGLIANI*

I Paesi anglosassoni conoscono bene la teoria dei "gruppi organizzati", come li chiamano gli studiosi di dottrina dello Stato, o i sociologi del diritto pubblico. Consiste in questo: nell'illustrazione degli effetti perversi che provocano (sui sistemi politici deboli) i "gruppi organizzati", che chiedono - e ottengono, in quei sistemi - benefici per sé, a scapito degli altri. Sono gruppi limitati nel numero degli aderenti, ma forti come gruppi di pressione. Dispongono di mezzi economici, di giornali (spesso ammantati di una finta patina di indipendenza, o di tecnicismo), di efficaci relazioni interpersonali.

Per ottenere quel che vogliono per sé, i "gruppi organizzati" non mettono mai avanti il proprio interesse. Mettono sempre avanti quello della comunità: la salvaguardia dei posti di lavoro, la sicurezza (degli impianti elettrici o degli ascensori, per fare un esempio), financo la giustizia sociale o la perequazione tributaria. E' così che ieri, a Palazzo Chigi, è andata in scena - allo stesso scopo - la competitività.

Sempre nei Paesi anglosassoni, intanto, farebbe anzitutto scandalo anche solo il pensare che certe "parti sociali" (e solo certe "parti sociali") vadano, e siano ammesse a trattare col Governo quasi da pari a pari, nella (finta) ricerca del bene comune quando è chiaro che cercano invece solo il bene proprio, a scapito degli assenti. Ma a parte questo piccolo particolare, è davvero intollerabile che certe "parti sociali" siano andate alla Presidenza del Consiglio a chiedere meno tasse per sé (per pochi, cioè) quando, in buona sostanza, si sono fino a poco tempo fa battute contro chi voleva meno tasse anche per gli altri (cioè, per tutti). A ben vedere, anzi, il loro atteggiamento di oggi, spiega quello di ieri: se si fossero ridotte le tasse per tutti nel sostanzioso modo in un primo tempo ipotizzato, oggi - infatti - ci sarebbero meno risorse a disposizione per ridurle a pochi.

Nelle richieste delle "parti sociali" avanzate al Governo, c'è - per quel che risulta e da quel che hanno riferito le agenzie di stampa - una cartina di tornasole chiara chiara.

Hanno infatti chiesto, anche, la riduzione (o l'esenzione) dell'Ici sui beni immobili delle imprese. Ma qui, lo spirito della corporazione fa chiaramente velo alla visione generale. Il problema dell'Ici non è infatti un problema di categoria, una questione di tirare la coperta (tributaria) da una parte o dall'altra, per lasciar scoperti (esonerare) certuni o certi altri. Il problema dell'Ici (di questa imposta assurda, inventata dalla Sinistra nel '92) è un problema che investe l'imposta in sé, la sua coerenza con il nostro sistema tributario. Se (per un fatto di corporazione, appunto) non si ha la vista corta, è l'Ici stessa che deve essere posta in discussione: è per tutti (e non, solo per alcuni) un corpo estraneo al nostro ordinamento tributario; è infatti un'imposta patrimoniale ordinaria e non un'imposta sui redditi, non è uniformata - cioè - al criterio impositivo costituzionale. I pannicelli caldi della riduzione (o esenzione) ad personam o quasi, esaltano solo l'anomalia tutta italiana di un sistema come il nostro, nel quale financo il pretesto della competitività viene invocato esclusivamente per cercare di ritagliare aree di privilegio ai soliti noti. Quindi, oltretutto, non per esaltare la concorrenza, ma per ulteriormente distorcerla.

Il discorso, a questo punto, si allarga alle corporazioni, o alle lobbies che dir si voglia. Come ancora una volta i Paesi anglosassoni insegnano, non si vuol contestare - sia ben chiaro - il trasparente "lavoro" di queste ultime, perché è legittimo che i rappresentanti di categorie illustrino la propria posizione (o le proprie esigenze) cosicché chi deve decidere decida, re cognita. Quel che si contesta (e che solo in Italia accade) è che i gruppi di pressione - o, meglio, alcuni di loro - vengano ammessi al tavolo della ricerca dell'interesse generale, così accreditandoli di un'insolita veste. O che i portavoce di questi gruppi pretendano di parlare come rappresentanti del bene comune, o argomentando sulla base di quest'ultimo. Sfoderando, appunto, la sicurezza (una volta) o la competitività (un'altra).

*presidente Confedilizia

L'unica posizione nettamente contraria alla logica espressa dalla legge del 1971 fu assunta dalla Confederazione della Proprietà Edilizia, secondo cui "il testo del disegno di legge (cioè di quello che diverrà la legge 865) denuncia...una confusione tra posizioni e soluzioni ideologiche, e posizioni e soluzioni pratiche. Per quanto riguarda le posizioni e soluzioni ideologiche, è palese un contrasto di fondo tra i sostenitori della statalizzazione della proprietà e della iniziativa economica e i difensori della proprietà privata e dell'iniziativa economica privata". L'impostazione della problematica da parte della Confedilizia, dunque, fu completamente diversa da tutte le altre, anzi: furono usati toni e concetti difficili da reperire nel clima culturale degli anni Settanta.

Silvio Boccalatte

Nonostante il clima politico sia cambiato, e i governi siano succeduti uno all'altro con costante e immutabile velocità, non sembra che la materia delle espropriazioni sia orientata verso una stabilizzazione in senso garantistico.

Silvio Boccalatte

Nella realtà italiana, lo Stato di diritto sembra essere ignorato. O meglio: nella complessa materia dei rapporti tra operatore pubblico e proprietà privata, è visto come una fastidiosa briglia che limita e comprime l'esuberanza delle amministrazioni locali.

Silvio Boccalatte

Nell'ottica cristiana (anche alla luce della dottrina sociale) l'esistenza di una proprietà privata è garanzia della libertà dell'individuo; nell'ottica marxista la libertà totale si può ottenere solo in una società che abbia definitivamente abbandonato la proprietà privata.

Silvio Boccalatte

La posizione del cittadino italiano è garantita solo nella misura in cui egli sia in grado di influenzare l'operato dei pubblici poteri, e ciò può accadere sfruttando posizioni personali molto particolari o, più spesso, creando veri e propri "blocchi corporativi".

Silvio Boccalatte

BELL'ITALIA

Quando il clero sfratta

Qua e là per l'Italia, periodicamente, si solleva la voce di qualche vescovo (o cardinale) a lamentare la solita "emergenza casa", dovuta - si dice - agli "alti affitti". Silenzio, sempre, sulla circostanza che di dodici mensilità di canone circa otto se ne vanno in tasse, essenzialmente - ma non solo - a favore di Stato e Comuni. Silenzio, del pari, sull'assurda situazione delle case popolari, in forte percentuale abitate da inquilini morosi o occupatori senza titolo. Silenzio, ancora, sugli sfratti intimati - necessariamente - anche da istituzioni religiose: è il caso, ad esempio, dell'Istituto per le opere di religione, lo Ior, che l'Unione Inquilini di Roma ha accusato (con la solita mentalità della solidarietà a carico degli altri) di "tentare di sfrattare famiglie che abitano negli immobili di sua proprietà". Non è fuori luogo rammentare che negli immobili della S. Sede che godono di extraterritorialità (non pochi, in Roma) le locazioni non sono soggette alla legge italiana, ma a quella vaticana, che non prevede neppure la locazione, con i rispettivi diritti ed obblighi per le parti interessate (cfr. *Cn flash*, numero unico, '96).

CONEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti dei Tribunali

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

SU INTERNET
www.confedilizia.it

LOTTA CONTINUA...

Proroghe Ici e Stato di diritto

Ci riferiamo all'articolo apparso sul Sole-24Ore del 30 dicembre dal titolo "Evasione, poveri sindaci", in cui si afferma che il comma 67 della Finanziaria 2005 «dimentica di prorogare al 2005 i termini per la liquidazione dell'Ici» (mentre proroga i termini per l'accertamento dell'imposta), aggiungendosi che questa mancata proroga «costerà carissima ai Comuni: centinaia di milioni non potranno più essere incassati».

Quello della continua proroga di accertamenti e liquidazioni dell'Ici è uno scandalo che si perpetua, nell'indifferenza pressoché generale, ormai da anni. La normativa Ici prevede — come tutte le leggi tributarie — termini in capo all'ente impositore (per l'effettuazione di accertamenti e liquidazioni) e termini in capo ai contribuenti (per il versamento dell'imposta). Ma mentre questi ultimi non hanno mai subito proroghe (e i contribuenti che versano in ritardo devono pagare in più sanzioni e interessi), i termini cui sono soggetti i Comuni sono stati puntualmente prorogati ad ogni Finanziaria, con la motivazione dell'impossibilità per gli stessi di procedere alle complesse operazioni di accertamento e liquidazione.

Un elementare principio di civiltà vorrebbe che il cittadino potesse essere certo del termine entro il quale l'ente impositore può richiederli dati, informazioni, ricevute ed eventuali integrazioni dell'imposta. Se questo termine viene di continuo prorogato, quell'elementare principio viene disatteso. E un altro pezzo dello Stato di diritto se ne va.

UFFICIO STAMPA CONFEDILIZIA

da 24 ore 16.1.'05

Rettifica: sugli affitti dati calcolati male

SULL'EDIZIONE di ieri, 13 gennaio, è comparso uno «studio» di tale Osservatorio Ares in cui si afferma che 700.000 contratti d'affitto dovranno essere rinnovati con aumenti complessivi di 1,814 miliardi con una media per contratto di circa 2.500 euro. Non ci rendiamo conto di come sia stato calcolato il dato dei 700.000 contratti da rinnovare e tantomeno di come si possa già sapere che il 40% di essi passerà da una tipologia di legge all'altra. In ogni caso, sarebbe un dato non da allarme ma di tutta tranquillità perché oggi vengono stipulati più di 1 milione di contratti all'anno (dati Ministero dell'interno). Quanto ai canoni e alla loro attendibilità, è sufficiente dire che essi comprendono (lancio Ansa del 12.1.2005, ore 13.36) anche le spese condominiali, che pure non si sa (solo le ordinarie o anche le straordinarie, ecc.) come siano state calcolate. Anche su questo sarebbe interessante girare pubblicamente la domanda all'Ares, pubblicando la presente - per un corretto confronto - nella rubrica delle lettere dei lettori del Suo accreditato quotidiano

Ufficio Stampa Confedilizia

da Il Tempo 14.1.'05

OCCASIONE

Roma, Fontana di Trevi All'asta casa con vista

“Una parte dell'appartamento si affaccia liberamente sulla piazza di Fontana di Trevi”. Così si legge nella perizia di un prestigioso immobile di 90 mq commerciali che andrà all'asta ad aprile. Il prezzo base per aggiudicarsi l'appartamento, situato al quinto e ultimo piano di via dei Crociferi 3, è di 638mila euro. La vendita è prevista alle 16 del 12 aprile 2005 presso lo studio del notaio Giandomenico Cardarelli, in via dei Sansovino 6 (Roma), dove entro le 13 del giorno precedente dovranno pervenire le offerte insieme al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di base d'asta, a titolo di cauzione, più un altro 15% a titolo di spese anticipate. Il deposito dovrà essere effettuato mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati al notaio delegato. Il giorno dell'asta sarà possibile effettuare rilanci di 10mila euro.

GIURISPRUDENZA CASA

Cessione del contratto e imputabilità del danno

Nuova sentenza della Cassazione (n. 10485/04, inedita) a proposito della quota di responsabilità (per così dire), in caso di cessione del contratto di locazione, nei cosiddetti rapporti interni fra soggetti. Così ha stabilito la Suprema Corte: “In materia di risarcimento del danno arrecato alla casa locata, in caso di cessione del contratto di locazione, ferma la responsabilità solidale del conduttore cedente e del cessionario nei confronti del locatore, nell'ambito dei rapporti interni tra i vari conduttori, il debito va ripartito secondo il criterio dell'imputabilità, salvo che per i deterioramenti per i quali non sia possibile accertare a quale dei debitori solidali siano imputabili; in tal caso le parti del debito solidale si presumono uguali tra i conduttori”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

IMPORTANTE

Importanti novità per il Contratto portieri

Sono state decise importanti novità relative al Contratto collettivo di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati. Le novità sono il frutto di un accordo fra le parti sociali che stipulano questo Contratto da più di cinquant'anni: la Confedilizia - da un lato - per la proprietà edilizia, e - dall'altro - i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucis-Uil, per i lavoratori.

La materia è stata innovata - così come previsto dall'articolo 33 del Contratto in vigore - con l'introduzione, fra l'altro, di nuove regole per il lavoro part-time: viene adesso consentita, in precisi e specifici casi, l'assunzione di un lavoratore a tempo parziale per un minimo di 12 o 15 ore settimanali. Ulteriori novità sono rappresentate dalle nuove regole poste per lo svolgimento del lavoro a turni e da quelle concernenti il lavoro interinale (contratto stipulabile esclusivamente a tempo determinato per far fronte a ragioni di carattere tecnico, produttivo, organizzativo o sostitutivo, riferibili all'ordinaria attività dell'utilizzatore).

Le parti sociali hanno anche ulteriormente specificato le mansioni che potranno svolgere - non appena si saranno definite alcune questioni complementari - le figure professionali dei lavoratori D2) e D3) (rispettivamente operatori a mezzo informatico e assistenti condominiali): i primi potranno disimpegnare i compiti a loro affidati (anche avvalendosi di Internet points esterni), quali - per esempio - l'effettuazione di ricerche, il pagamento e l'acquisto di prodotti in rete; i secondi potranno svolgere attività varie relative alla vita familiare dei condomini di una amministrazione o di un consorzio di amministrazioni condominiali, quali, per esempio, l'effettuazione di acquisti, il ritiro delle raccomandate o dei pacchi giacenti ed il reperimento di informazioni su servizi pubblici e/o spettacoli, l'effettuazione di operazioni di parcheggio auto o simili.

Confedilizia e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucis-Uil hanno anche sottoscritto l'accordo per l'aggiornamento della parte economica del Contratto in questione, scaduta il 31.12.'04. Le parti hanno concordato sul dato del recupero inflattivo reale relativo agli anni 2003-2004 (pari allo 0,58%), e definita nella misura del 3,92% l'inflazione programmata tendenziale da applicarsi agli anni 2005-2006. Complessivamente, è stato pattuito un incremento delle retribuzioni pari al 4,5%, da corrispondersi in due tranches, la prima (del 3%) a decorrere dall'1.1.'05, la seconda (dell'1,5%) a decorrere dal 1° gennaio 2006.

BELL'ITALIA

“Il troppo e il vano”, consulenze a gogò

Va apprezzato pienamente il forte impegno assunto dalle autorità di governo, anche in sede di strutturazione della legge finanziaria, al fine di eliminare, nell'indicazione delle spese da effettuare “il troppo e il vano”.

Peraltro, per uscire dal generico, sento l'obbligo di indicare un modo di “fare amministrazione” nel quale, anche per l'alto livello di spesa, si annida frequentemente il “troppo e il vano” di cui ho detto. Mi riferisco al fenomeno del conferimento di incarichi e consulenze all'esterno delle strutture amministrative. I dati acquisiti presso il Ministero della Funzione Pubblica, limitatamente peraltro al 2003, sono eloquenti.

In tale anno, infatti, gli incarichi censiti ai sensi dell'art. 53 del D.L.vo n. 165 del 2001 sarebbero stati poco meno di 200.000, ma si ha motivo di ritenere che, nel 2004, siano ulteriormente aumentati.

Già, di per sé, la cifra globale di tali conferimenti è impressionante, nel senso che è rappresentativa di un aggravio dei bilanci che sta assumendo dimensioni preoccupanti, pur dopo la lodevole emanazione nell'estate scorsa, da parte dell'allora Ministro Mazzella, di una dettagliata e puntuale circolare, che certamente verrà confermata dall'attuale Ministro.

In più, il fenomeno, per la sua stessa notevolissima estensione, oltre ad una spesa aggiuntiva a quella già necessaria per l'organizzazione amministrativa, sta producendo un effetto negativo sulle funzioni pubbliche.

da: Vittorio Apicella, Procuratore generale.

Relazione sullo stato della giurisdizione e dei controlli della Corte dei Conti all'1.1.2005

RECENSIONI

Alcide De Gasperi, *Lettere sul Concordato*, pref. di Maria Romana De Gasperi, con un saggio di Giacomo Martina, Marietti 1820 ed., pp. 136, 5 tavv. f.t..

Amarezza di politico e obbedienza di credente, in queste lettere del politico trentino scritte nei giorni immediatamente prima e dopo la firma del Concordato del 1929.

Paola G. Lunghini, Silvana Barbi, Emanuela Gatti, *Casa da leggere*, Internews ed., pp. 262.

Un'originale selezione di testi letterari, italiani e stranieri, dal Boccaccio al Novecento, ciascuno adeguatamente presentato, incentrati sul tema "casa", con le varianti di capanne, palazzi, ville.

Luciano Monzali, *Italiani di Dalmazia*, Le Lettere ed., pp. XII + 334.

I momenti più importanti della tormentata e oggi dimenticata presenza italiana sulle coste dalmate, negli ultimi decenni del dominio asburgico.

Giuseppe Fiori, *Il venditore*, pref. di Corrado Stajano, Garzanti ed., pp. XVIII + 254.

Riedizione, con nuova cronologia finale, di una delle biografie più accesamente ostili a Berlusconi, del quale sono rievocate soprattutto le vicende di affari e politiche relative alla Fininvest.

Paolo Bianchi, Sabrina Giannini, *La repubblica delle marchette*, Stampa Alternativa ed., pp. 172.

Un'agile e documentata guida alla pubblicità occulta, al malvezzo di taluni giornalisti e giornali di pubblicare articoli di chiaro favore per elogiare prodotti, libri, film.

Barbara Frale, *I Templari*, il Mulino ed., pp. 194, 8 tavv. f.t..

Storia gloriosa e fine tragica del più celebre e potente ordine religioso-militare, circondato da sospetti e misteri sui quali il testo getta luce.

Luigi Negri, *Pio IX. Attualità e profezia*, Edizioni Ares, pp. 238.

Rilettura retrocorrente del pontificato e della figura di Pio IX, con piena difesa di un discusso documento quale il *Sillabo*.

Fernando Mezzetti, *Dietro la Grande Muraglia*, Valentina Edizioni, pp. 306.

Documentata e agevole storia della Cina contemporanea, per capire segreti e lotte di potere, dal terrore del maoismo al diffondersi del "capitalismo rosso".

I diritti di chi non riesce ad avere un influente potere personale o corporativo semplicemente non esistono.
Silvio Boccalatte

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni che ci riguardano

Modifiche al Testo unico sull'immigrazione, in materia di ingresso in Italia per lavoro delle badanti, sono l'oggetto di una proposta di legge del deputato Rotundo (Ds)

Disposizioni per lo sviluppo dell'energia eolica sono proposte, in una apposita iniziativa di legge, dal deputato Fallica del gruppo di Forza Italia.

Il deputato Perrotta (FI) ha presentato un'interrogazione ai Ministri dell'ambiente e della salute per sapere, premesso che è stata condotta un'indagine dalla quale è emerso che nelle autorimesse vi è un'elevata concentrazione di benzene e che lo stesso può infiltrarsi in altri locali confinanti adibiti ad abitazioni o uffici, a quali conseguenze si vada incontro a seguito dell'inhalazione del benzene medesimo e quali precauzioni debbano essere usate.

Del deputato Mazzucca (Margh.) è una proposta di legge con la quale si richiedono disposizioni per favorire la presenza di animali domestici nelle abitazioni.

Nuove norme in materia di riprese visive eseguite presso il domicilio sono proposte dal deputato Onnis (An).

Il deputato Fiori (An) ha rivolto un'interrogazione al Ministro per i beni culturali ed al Ministro dell'ambiente al fine di sapere se si stia esaminando la possibilità di adottare iniziative normative volte a prevedere un'ampia proroga del termine (31.1.'05) per il condono ambientale, vista la mancanza di informazioni fornite in merito alle procedure da seguire per aderire al condono suddetto.

Il senatore Costa (FI) interroga il Ministro del lavoro per sapere se non ritenga opportuno modificare la legge "Bossi-Fini", affinché sia consentito l'ingresso in Italia delle badanti al di fuori delle "quote" previste da tale legge, così come già previsto per altre attività lavorative.

Negozi storici: tre leggi ragionevoli

La strada intrapresa dalla Regione Lazio con la legge regionale a favore dei cosiddetti locali storici (n. 31 del 2001) è stata di recente seguita anche dalle Regioni Veneto (l. r. 37/'04) e Friuli-Venezia Giulia (l. r. 22/'04). Si tratta di strumenti legislativi realistici, che prevedono incentivi (nel pagamento del canone di locazione, ad esempio) per negozi storici, il cui riconoscimento non è imposto, ma lasciato alla libera decisione degli interessati (proprietà compresa) ed è - altro aspetto positivo - a tempo determinato. Si tratta di una scelta rispettosa del mercato e foriera di conseguenze positive così per gli operatori commerciali, come per i proprietari, fuori di qualsivoglia facile demagogia ed entusiasmo mal indirizzato (cfr., da ultimo, *Cn lug.* '03).

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,1 %	1,57 %
Variazione agosto 2003 - agosto 2004	2,1 %	1,57 %
Variazione settembre 2003 - settembre 2004	1,8 %	1,35 %
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2004	1,7 %	1,27 %
Variazione novembre 2003 - novembre 2004	1,7 %	1,27 %
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2004	1,7 %	1,27 %
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio 2002 - luglio 2004	4,6 %	3,45 %
Variazione agosto 2002 - agosto 2004	4,6 %	3,45 %
Variazione settembre 2002 - settembre 2004	4,4 %	3,30 %
Variazione ottobre 2002 - ottobre 2004	4,1 %	3,07 %
Variazione novembre 2002 - novembre 2004	4,1 %	3,07 %
Variazione dicembre 2002 - dicembre 2004	4,0 %	3,00 %

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione luglio 2003 - luglio 2004	2,2 %
Variazione agosto 2003 - agosto 2004	2,4 %
Variazione settembre 2003 - settembre 2004	2,2 %
Variazione ottobre 2003 - ottobre 2004	2,1 %
Variazione novembre 2003 - novembre 2004	2,0 %
Variazione dicembre 2003 - dicembre 2004	2,3 %

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia

Citazioni



Le frasi di Silvio Boccalatte riportate su questo numero di *Confedilizia notizie* sono tratte dal volume *La proprietà e la legge*, Rubbettino/Leonardo Facco editore.

Dal momento in cui la proprietà perde quel carattere di quasi sacralità che aveva rivestito nel XVIII e XIX secolo, la pubblica amministrazione tenderà sempre più a considerare gli interessi dei proprietari (e, alla fine, di tutti i normali cittadini) come elementi collaterali non degni di particolare attenzione nelle more del processo di pianificazione del territorio e, in generale, di gestione dell'economia.

Silvio Boccalatte



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 15
Numero 2

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma

Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax. 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
l'8 febbraio 2005